

UMOWA DZIERŻAWY nr

zawarta dnia w Łodzi pomiędzy: Miastem Łódź reprezentowanym przez

.....
.....
zwany dalej „Wydierżawiającym”

a

.....
.....
, zwaną/nym w treści umowy „Dzierżawcą: o następującej treści:

Przedmiot dzierżawy

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków z nieruchomości, działkę gruntu o powierzchni 47 406 m² oznaczoną w ewidencji gruntów, budynków i lokali w obrębie geodezyjnym W-12 jako działka nr 403/43, opisaną w KW LD1M/00042183/6 i działkę gruntu o powierzchni 103 m² oznaczoną w ewidencji gruntów, budynków i lokali w obrębie geodezyjnym W-12 jako działka nr 403/27 – opisaną w KW LD1M/00014754/5, których łączna powierzchnia wynosi 47 509 m² – położonych w Łodzi przy ul. Potokowej 12, zwane w treści umowy nieruchomością. Graficzny opis wydierżawianej nieruchomości stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który został uchwalony w dniu 11 września 2013 r. uchwałą nr LXVIII/1471/13 Rady Miejskiej w Łodzi. Teren przedmiotowej nieruchomości został oznaczony symbolem 1US – teren sportu i rekreacji. Obecny sposób zabudowy i użytkowania nieruchomości nie koliduje z zagospodarowaniem okolicznych terenów i założeniami planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Nieruchomość zabudowana jest w zachodniej części boiskiem wielofunkcyjnym o powierzchni 12 427 m², na którym znajdują się następujące obiekty sportowe: boisko do piłki nożnej o nawierzchni trawiastej, wyposażone w system nawadniania, boisko do koszykówki lub do piłki siatkowej o nawierzchni tartanowej, boisko do siatkówki plażowej, skocznia w dal z rozbiegiem tartanowym, bieżnia 4 torowa 400 m/100 m/60 m o nawierzchni tartanowej, trybuna północna i wschodnia wykonana z prefabrykatów żelbetonowych, ułożonych na podsypce piaskowej, z siedziskami PCV montowanymi na kotwy rozporowe w ilości 4 sztuk, chodniki i schody wykonane z kostki brukowej, ogrodzenie z siatki stalowej na słupkach stalowych, dwukondygnacyjny budynek administracyjno-socjalny o kubaturze 778 m³ i powierzchni użytkowej 288,59 m² (w konstrukcji murowanej, nie podpiwniczony, ściany murowane, ocieplone styropianem, stropodach żelbetowy pokryty papą termozgrzewalną, ocieplony wełną mineralną, stolarka okienna PCV), parking o wymiarach 70 x 45 m (drogi wewnętrzne parkingu wykonane z płyt ażurowych na posypie piaskowym z wypełnieniem humusem, miejsca postojowe posiadają nawierzchnię i podbudowę tłuczniową, całość ograniczona jest krawężnikiem betonowym). Część zachodnia nieruchomości jest monitorowana. Monitoring stanowią trzy kamery, z których obraz jest rejestrowany za pomocą rejestratora. W skład zestawu monitoringu wchodzi ponadto rejestrator. Wschodnia część kompleksu nieruchomości obecnie jest porośnięta trawą, drzewami, krzewami i jest ogólnie dostępna.

Czas trwania umowy dzierżawy

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 3 lat, tj. od dnia do dnia
2. Strony umowy wyłączają możliwość powoływania się przez Dzierżawcę na wyrażenie woli kontynuowania umowy dzierżawy w sposób dorozumiany. Oświadczenie woli Wydierżawiającego powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

Wydanie przedmiotu dzierżawy

§ 3

1. Dzierżawca potwierdza iż dokonał oględzin przedmiotu dzierżawy oraz oświadcza że znany mu jest stan prawny i faktyczny przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że przedmiot umowy spełnia wymogi, jakie są niezbędne do prowadzenia przez niego zamierzonej działalności.
2. Strony zgodnie oświadczają, iż wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu zawarcia umowy dzierżawy i z tym dniem przechodzą na Dzierżawcę wszelkie prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy.
3. Z czynności wydania nieruchomości zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez strony.

Przeznaczenie przedmiotu dzierżawy

§ 4

1. Przedmiot dzierżawy winien być wykorzystywany przez Dzierżawcę z przeznaczeniem na prowadzenie działalności rekreacyjno-sportowej zgodnej ze znajdującą się na terenie nieruchomości, w chwili jej wydania, infrastrukturą techniczną.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do cyklicznych, w każdym roku obowiązywania umowy, działań na rzecz społeczności lokalnej. Dzierżawca składa Wydierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia zakończenia każdego z działań na rzecz społeczności lokalnej sprawozdania z ich przebiegu. Sprawozdanie obejmuje co najmniej wskazanie: ram czasowych wydarzenia, opis jego charakteru oraz wskazanie ilości uczestników wydarzenia.

Poddzierżawa, zaciąganie zobowiązań

§ 5

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie poddzierżawiać, oddawać w najem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej przedmiotu umowy w całości lub części.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie wznosić jakichkolwiek nowych obiektów i naniesień trwale i nietrwale związanych z gruntem.
3. Wydierżawiający nie dopuszcza umieszczania reklam na terenie objętym dzierżawą bez swojej zgody wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.

Czynsz i dodatkowe koszty

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydierżawiającemu miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości zł. (słownie: złotych i .../100), do którego zostanie doliczony podatek VAT w wysokości zgodnej z przepisami obowiązującymi na dzień wystawienia faktury, który na dzień zawarcia umowy wynosi 23 %, co stanowi kwotę podatku VAT ... zł, łączna kwota do zapłaty wynosi ... zł w tym podatek VAT. Za dzień zapłaty poczytuje się dzień, w którym środki zostały zaksięgowane na koncie Wydierżawiającego.
2. Poza czynszem określonym w ust. 1 powyżej Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia opłat z tytułu dostaw mediów do przedmiotu dzierżawy zgodnie ze wskazaniami urzędów kontrolno-pomiarowych przypisanych do przedmiotu dzierżawy. Wydierżawiający w tym wypadku wystawi Dzierżawcy fakturę VAT z tytułu zwrotu kosztów dostaw mediów. Postanowienie powyższe obowiązuje jedynie w okresie poprzedzającym zawarcie przez Dzierżawcę umów na dostawę mediów do przedmiotu dzierżawy, z gestorami infrastruktury technicznej.

3. Czynsz dzierżawny oraz opłatę z tytułu zwrotu kosztów dostaw mediów Dzierżawca wpłacać będzie z góry na konto i w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT. Za dzień zapłaty poczytuje się dzień, w którym środki zostały zaksięgowane na koncie Wydzierżawiającego.
4. Uchybienie terminu wpłat stanowi podstawę dla Wydzierżawiającego do naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie.
5. Stawka czynszu dzierżawnego podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego począwszy od pierwszego dnia miesiąca po opublikowaniu wskaźnika. Strony postanawiają, że w takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga aneksu;
6. W przypadku zmiany ustawowej wysokości stawki VAT zmianie odpowiednio ulegnie stawka podatku oraz wartość łączna należności określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.
7. Jakakolwiek wpłata przekraczająca kwotę należną stanowić będzie nadpłatę.
8. Oprócz czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązany jest także do ponoszenia: opłat, podatków i innych ciężarów publicznych związanych z przedmiotem dzierżawy i prowadzeniem na nim działalności, a w szczególności:
 - a) opłat eksploatacyjnych w tym opłat za energię elektryczną, wodę, wywóz nieczystości stałych, i płynnych itp.;
 - b) podatków i opłat związanych z dzierżawioną nieruchomością w szczególności podatku od nieruchomości;
 - c) opłat związanych z ubezpieczeniem przedmiotu dzierżawy w zakresie opisanym w § 8 umowy;
 - d) opłat za wykonanie prawem przewidzianych przeglądów budowli;
 - e) innych opłat związanych z prowadzeniem działalności przez Dzierżawcę m.in. opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Obowiązki Dzierżawcy

§ 7

Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, zasad współżycia społecznego i postanowień niniejszej umowy. Dzierżawca w szczególności zobowiązany jest do:

- 1) zregenerować stopień zadarnienia płyty boiska głównego (wysiew wgłębny trawy przy użyciu siewnika szczelinowego lub perforacyjnego używając nasion mieszanki traw w ilości nie niższej niż 225 – 300 kg/ha) najpóźniej do dnia 30 września 2018 r.
- 2) zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym;
- 3) przestrzegania zasad aktualnie obowiązującego „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi”, w zakresie utrzymywania czystości i porządku na dzierżawionym terenie a w szczególności:
 - a) usuwania z elewacji budynków i ogrodzeń znajdujących się na dzierżawionym terenie plakatów, reklam, ogłoszeń oraz napisów i rysunków w ciągu 24 godzin;
 - b) usuwania sopli i nawisów śniegu z dachów i gzymsów budynków niezwłocznie po ich pojawieniu się oraz uprzątnięcia błota, śniegu i lodu z terenu dzierżawy w przypadku gdy mogą zagrażać bezpieczeństwu osób trzecich;
 - c) uprzątnięcia liści, błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości, będącej przedmiotem umowy, przy czym za chodnik uznaje się wydzieloną część drogi publicznej służącą do ruchu pieszego położoną bezpośrednio przy granicy nieruchomości. Dzierżawca nieruchomości nie jest zobowiązany do uprzątnięcia chodnika, na którym jest dopuszczony płatny postój lub parkowanie pojazdów samochodowych;

- 4) zawarcia umów z gestorami infrastruktury technicznej, które obejmować będą dostawy mediów do przedmiotu dzierżawy oraz odbiór odpadów komunalnych, w tym do składania wszelkich deklaracji i innych dokumentów prawem przewidzianych a związanych z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy oraz dostarczenia ich kopii Wydierżawiającemu w terminie nie dłuższym niż miesiąc od momentu zawarcia umowy z Wydierżawiającym;
- 5) udostępnienia przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydierżawiającego celem przeprowadzania kontroli;
- 6) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu;
- 7) utrzymania w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków, budowli i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości oraz dokonywania na własny koszt remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym, w szczególności utrzymanie płyty boiska zgodnie z Instrukcją pielęgnacji i użytkowania nawierzchni boiska piłkarskiego (załącznik nr 2 do niniejszej umowy), trybun i infrastruktury stadionu miejskiego;
- 8) ochrony istniejącego drzewostanu, pielęgnacji drzew i krzewów. W przypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów, niezwłocznego zgłaszaniu tego fakty Wydierżawiającemu, który podejmie przewidziane prawem starania celem uzyskania wymaganej zgody odpowiedniego organu administracji. Koszty wycinki ponosi Dzierżawca.
- 9) dokonywania bieżących i okresowych przeglądów obiektów budowlanych znajdujących się na terenie przedmiotu dzierżawy, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, na własny koszt i własnym staraniem. O terminie przeprowadzenia przeglądu Dzierżawca zobowiązany jest zawiadomić Wydierżawiającego w formie pisemnej z siedmiodniowym wyprzedzeniem, w celu umożliwienia mu udziału w przeglądzie;
- 10) prowadzenia książki obiektu budowlanego oraz dokonywania w niej bieżących wpisów zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz przekazywanie Wydierżawiającemu kserokopii w/w książki z aktualnie naniesionymi informacjami o wykonanych przeglądach i innych działaniach związanych z dzierżawionym obiektem;
- 11) zapewnienia dostępu mieszkańcom Osiedla Stoki-Sikawa-Podgórze do obiektu i umożliwienie korzystania codziennie z bieżni w szczególności w godzinach rannych, popołudniowych i wieczornych;
- 12) prowadzenie działalności sportowych w sposób, który zapewni pełne wykorzystanie potencjału obiektu, w szczególności prowadzenie sekcji: piłki nożnej, siatkówki plażowej, koszykówki, lekkiej atletyki;
- 13) ustalenia terminów (co najmniej 20 godzin tygodniowo w tym 10 godzin po godz. 16:30 wymóg ten dotyczy każdego z niżej wymienionych obiektów) udostępnienia mieszkańcom Osiedla Stoki-Sikawa-Podgórze boisk bocznych do koszykówki, siatkówki plażowej oraz bieżni;
- 14) udostępnienia płyty boiska głównego w wymiarze nie mniejszym niż 4 godziny miesięcznie mieszkańcom Osiedla Stoki-Sikawa-Podgórze w tym 2 godzin po godz. 16:30;
- 15) współpracy z mieszkańcami Osiedla Stoki-Sikawa-Podgórze podczas organizowania imprez integracyjnych. W szczególności Dzierżawca zobowiązany będzie do udostępnienia toalet uczestnikom w/w imprez;
- 16) współpracy ze szkołami i przedszkolami z terenu Osiedla Stoki-Sikawa-Podgórze;
- 17) współpracy przy organizowaniu zajęć dla dzieci w czasie ferii zimowych i wakacji letnich.

Ubezpieczenie

§ 8

Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej deliktowo-

kontraktowej w zakresie prowadzonej działalności oraz odpowiedzialności cywilnej, przez:

- 1) zawarcie i utrzymanie przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy na własny koszt i we własnym imieniu, odpowiedniego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej w zakresie prowadzonej działalności i posiadanego mienia z rozszerzeniem o rażące niedbalstwo oraz o odpowiedzialność cywilną Dzierżawcy na jedno zdarzenie i wszystkie zdarzenia na kwotę nie niższą niż 1 milion PLN;
- 2) przekazanie Wydierżawiającemu kserokopii polisy wraz z kserokopią potwierdzenia zapłaty składki ubezpieczeniowej z tytułu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej najpóźniej w ciągu 30 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy;
- 3) zachowania ciągłości ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Dzierżawcy, w przypadku upływu okresu na jaki umowa ubezpieczenia Dzierżawcy, o której mowa pkt. 1 powyżej została zawarta, Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu kserokopię polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Dzierżawcy wraz z kserokopią potwierdzenia zapłaty składki ubezpieczeniowej z tytułu ubezpieczenia Dzierżawcy nie później niż w terminie 14 dni od upływu ważności poprzedniej polisy.

Rozwiązanie i wypowiedzenie umowy

§ 9

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - 1) Dzierżawca narusza postanowienia § 7 - 8, i nie usunie naruszeń na pisemne wezwanie Wydierżawiającego;
 - 2) Dzierżawca dopuszcza się opóźnień w zapłacie czynszu oraz opłaty określonej w § 6 ust. 2 za dwa pełne okresy płatności, przy czym Wydierżawiający zobowiązuje się uprzedzić Dzierżawcę o zamiarze wypowiedzenia umowy, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
 - 3) Dzierżawca korzysta z przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 4 ust. 1 umowy;
 - 4) w trakcie trwania dzierżawy zostanie uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, który uniemożliwi korzystanie z przedmiotu dzierżawy w określony w umowie sposób;
 - 5) zaistnieje potrzeba wykorzystania przedmiotu dzierżawy na cele inwestycyjne związane z realizacją zadań własnych Miasta Łodzi.

Zwrot nieruchomości po upływie bądź wcześniejszym rozwiązaniu umowy dzierżawy

§ 10

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie:
 - a) zwrócić przedmiot dzierżawy bez wezwania i w stanie nie pogorszonym,
 - b) na żądanie Wydierżawiającego usunąć naniesienia budowlane i inne urządzenia dokonane przez Dzierżawcę na dzierżawionym gruncie dokonanych przez Dzierżawcę bez pisemnego zezwolenia Wydierżawiającego.
2. W przypadku uchylania się Dzierżawcy od obowiązku określonego w § 10 ust. 1, Wydierżawiający może dokonać usunięcia naniesień i doprowadzenia terenu do stanu poprzedniego na koszt Dzierżawcy.
3. Dzierżawcy nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia o rozliczenie nakładów na nieruchomość gdyby takie zostały poczynione.

Postanowienia końcowe

§ 11

1. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności z wyłączeniem § 6 ust. 5 i ust. 6 umowy.
2. Dzierżawca ma obowiązek zawiadomienia Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. W przypadku niepowiadomienia Wydierżawiającego o zmianie adresu, za skutecznie doręczone uznaje się pismo przesłane listem poleconym na adres wskazany w komparacji umowy.

§ 12

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego o wydanie nieruchomości, po zakończeniu umowy dzierżawy jak i w przypadku jej wcześniejszego wypowiedzenia, Dzierżawca podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego i w tym zakresie na podstawie art. 777 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy. Koszty aktu ponosi Dzierżawca. Nie złożenie ww. oświadczenia w powyższym terminie i nie przedłożenie aktu notarialnego z tym oświadczeniem w terminie 21 dni od jego podpisania będzie uprawniało Wydierżawiającego do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy o zapłatę czynszu dzierżawnego określonego w § 6 umowy, do wysokości dwunastokrotności tego czynszu, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi ... zł (słownie: ... zł i 00/100). Dzierżawca podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, składając oświadczenie w formie aktu notarialnego, z tym zastrzeżeniem, że Wydierżawiający będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli takiemu aktowi w terminie do dnia r. Zdanie 2 i 3 ustępu 1 ma zastosowanie również do zapisów zawartych w niniejszym ustępie.
3. W treści aktów notarialnych określonych w ust. 1 i 2 zostanie zastrzeżone, że wystąpienie przez Wydierżawiającego o nadanie klauzuli wykonalności tytułom egzekucyjnym określonym w ust. 1 i 2 będzie uzależnione od wcześniejszego bezskutecznego pisemnego, pod rygorem nieważności, wezwania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego do odpowiednio zapłaty zaległego czynszu lub wydania nieruchomości i wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego 30-dniowego terminu odpowiednio do dokonania zapłaty lub 30-dniowego terminu do wydania nieruchomości.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks cywilny.

§ 14

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Dzierżawca:

DYREKTOR
Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji
w Łodzi
Eryk Rawicz

Wydierżawiający:

KIEROWNIK
Działu Ogólnego

Anna Nowogórska

Jarosław Olesiak
ADWOKAT

6

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Sylvia Jakiel