

**UMOWA**  
**Nr DT.172....2021**

zawarta w dniu .....2021 r. pomiędzy:

Gmina Miasto Częstochowa z siedzibą w Częstochowie ul. Śląska 11/13, 42-217 Częstochowa, NIP: 573-274-58-83, dotyczy samorządowego zakładu budżetowego: **Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji** w Częstochowie, 42-215 Częstochowa, ul. Dekabrystów 43, zwana w dalszej części „**MOSiR**”, reprezentowana przez:

1. Tomasz Łuszcz - Dyrektor
2. Agnieszka Nowak - Główny Księgowy

a ....., NIP: ....., REGON: ....., zwanym dalej „**Dzierżawcą**”, reprezentowanym przez:

..... - .....

**§ 1.**

1. Przedmiotem umowy jest **dzierżawa Miejskich Kortów Tenisowych przy ul. 3 Maja 1 w Częstochowie** przez okres od podpisania umowy (momentu przekazania obiektu potwierdzonym protokołem zdawczo-odbiorczym) do 31.12.2023 r., wraz z przekazaniem przez Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Częstochowie (dalej MOSiR) wyposażeniem na prowadzenie działalności sportowej i usługowej.

1.1 Charakterystyka obiektu:

Na nieruchomości zajmującej powierzchnię 5 000 m<sup>2</sup>, stanowiącej część Parku 3 Maja, znajdują się:

- a) budynek administracyjno – socjalny, jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony; powierzchnia użytkowa – 288,30 m<sup>2</sup>, kubatura – 1 480 m<sup>3</sup> z przeznaczeniem na lokal gastronomiczny na parterze oraz pod działalność usługową na poddaszu;
- b) 5 kortów tenisowych o powierzchni 3 150 m<sup>2</sup> z osprzętem i wyposażeniem (siatki na korty, linie, ławeczki dla zawodników, siatki i szczotki do konserwacji nawierzchni, siatki odgradzające korty, liczydła, wycieraczki do obuwia, walec do nawierzchni), nawierzchnia tradycyjna z mączki ceglanej;
- c) ogrodzenie kortów tenisowych i ogrodzenie nieruchomości z dwuskrzydłową bramą, wykonane z siatki ogrodzeniowej rozpiętej na słupkach stalowych, osadzone na cokole betonowym, długość – 350 mb;
- d) oświetlenie kortów – 5 słupów oświetleniowych;
- e) trybuny z siedziskami stadionowymi (173 sztuki);
- f) ogrodzenie panelowe oddzielające korty od trybun dla publiczności;
- g) taras, ogródek na cele gastronomiczne o powierzchni – 240,00 m<sup>2</sup>;
- h) ciągi komunikacyjne, tereny zielone.

1.2 Przeznaczenie obiektu:

Obiekt przeznaczony jest przede wszystkim do przeprowadzania wszelkiego rodzaju imprez tenisowych, w tym organizowania zajęć szkoleniowych, rekreacyjnych i zawodów sportowych, zgodnie z podstawową funkcją obiektu. Budynek przeznaczony na cele administracyjne oraz na zaplecze szatniowo-socjalne. W budynku na parterze znajduje się powierzchnia z przeznaczeniem na cele gastronomiczne (sala restauracyjna z zapleczem). Na poddaszu znajdują się powierzchnie z zapleczem sanitarnym z przeznaczeniem na inną działalność usługową bądź jako uzupełnienie celów gastronomicznych.

2. MOSiR oddaje Dzierżawcy do wyłącznej dyspozycji .... komplety kluczy do przedmiotu dzierżawy. Jeden komplet kluczy, zaplombowany przez Dzierżawcę, pozostaje w dyspozycji MOSiR do użycia w przypadku sytuacji nadzwyczajnych.
3. Niniejsza umowa jest konsekwencją przetargu pisemnego ograniczonego, nr sprawy DT.171.5.2021.

**§ 2.**

1. MOSiR w trakcie obowiązywania umowy zobowiązuje się:
  - zabezpieczyć energią elektryczną oraz wodę na potrzeby przedmiotu dzierżawy,
  - ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od zdarzeń losowych,
  - zabezpieczyć przeglądy i konserwacje przewodów kominowych, sprzętu p.poż. i instalacji elektrycznej na przedmiocie dzierżawy.

2. Dzierżawca w trakcie obowiązywania umowy zobowiązuje się:
- a) do pokrycia kosztów mediów (energia elektryczna, woda + ścieki,) na podstawie faktur wystawianych przez MOSiR zgodnie ze wskazaniami liczników;
  - b) zapewnić i opłacić wywóz odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującym zasadami i prawem lokalnym;
  - c) do utrzymania czystości na dzierżawionych powierzchniach będących przedmiotem przetargu oraz dbać o estetyczny wygląd obiektu, w tym o zieleń rosnącą na jego terenie;
  - d) w okresie dzierżawy, oprócz czynszu dzierżawnego, kosztów zużywanych mediów i kosztów wywozu odpadów komunalnych, do pokrycia kosztów podatków od nieruchomości (od gruntów i od powierzchni użytkowej budynku) oraz kosztów stałych (trwały zarząd, ubezpieczenie mienia od zdarzeń losowych, koszty przeglądów przewodów wentylacyjnych, p.poż i instalacji elektrycznej).
    - d.1) Wysokość ww. podatków w 2021 r na podstawie Uchwały nr 462.XXXIV.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 października 2020 r. wynosi:
      - podatek od nieruchomości od gruntów w 2021 roku = 216,67 zł/miesiąc netto,
      - podatek od nieruchomości związany z prowadzeniem działalności gospodarczej od powierzchni użytkowej budynku w 2021 roku = 596,78 zł/miesiąc netto.Koszty podatków od nieruchomości + 23 % podatku VAT za każdy miesiąc doliczane będą do czynszu dzierżawnego i płatne będą na podstawie faktury VAT wystawianej przez MOSiR.

W przypadku zmiany stawek podatków od nieruchomości ustalonych nową uchwałą Rady Miasta Częstochowy na kolejne lata dzierżawy, MOSiR automatycznie obciąży dzierżawcę zwiększonymi podatkami bez konieczności zawierania aneksu do umowy.
    - d.2) Wysokość kosztów stałych w okresie dzierżawy wynosi: 120,00 zł/miesiąc netto.
  - e) do wykonywania bieżących napraw i konserwacji wszelkich instalacji oraz elementów przedmiotu dzierżawy przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia;
  - f) posiadać ubezpieczenie OC od prowadzonej działalności na kwotę co najmniej 500 000 zł. Kopię polisy wraz z potwierdzeniem opłacenia ubezpieczenia – oba dokumenty potwierdzone za zgodność z oryginałem, dzierżawca zobowiązany jest przekazać MOSiR przed podpisaniem umowy. Jeżeli okres obowiązywania polisy będzie krótszy niż okres obowiązywania umowy, dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo przekazać nową polisę wraz z potwierdzeniem jej opłacenia do MOSiR;
  - g) na własny koszt z chwilą przejęcia przedmiotu dzierżawy dokonać ewentualnej, dodatkowej adaptacji przedmiotu dzierżawy (w zakresie i w sposób uzgodnionym z MOSiR oraz w razie konieczności z organami miejskimi, wojewódzkimi lub państwowymi) oraz przygotować cały przedmiot dzierżawy, tj. budynek i korty do poprawnego i zgodnego z przepisami funkcjonowania. Z chwilą przejęcia przedmiotu dzierżawy wraz z wyposażeniem cała odpowiedzialność za przekazaną nieruchomość i wyposażenie spoczywać będzie na dzierżawcy. MOSiR przekaze dzierżawcy przedmiot dzierżawy w ustalonym i określonym przez obie strony w umowie terminie umożliwiającym dokonania adaptacji przedmiotu dzierżawy i odpowiedniego przygotowania do poprawnego funkcjonowania;
  - h) na własny koszt doposażyć przedmiot dzierżawy o pozostałe elementy, które uzna za niezbędne do prowadzenia działalności zgodnej z zaproponowaną w ofercie koncepcją;
  - i) na własny koszt doposażyć przedmiot dzierżawy o niezbędne środki i narzędzia do utrzymania czystości na przedmiocie dzierżawy;
  - j) zapewnić **całoroczne** funkcjonowanie lokalu gastronomicznego w przedmiocie dzierżawy;
  - k) do organizacji na przedmiocie dzierżawy w każdym roku niżej wymienionych turniejów tenisowych:
    - Memoriał im. Marty Hudy,
    - Memoriał im. Józefa Celta,
    - Otwarte Mistrzostwa Częstochowy w kategoriach dziecięcych i młodzieżowych,
    - Otwarte Mistrzostwa Częstochowy w kategoriach seniorskich;
  - l) zapewnić całodobowy dozór przedmiotu dzierżawy;
  - m) w pierwszym roku dzierżawy zapewnić funkcjonowanie przedmiotu dzierżawy najpóźniej od 01.05.; w kolejnych latach dzierżawy, dzierżawca zobowiązany będzie

- zapewnić rozpoczęcie sezonu tenisowego (funkcjonowaniem kortów tenisowych wraz z zapleczem szatniowo-sanitarnym) najpóźniej od 01.05.;
- n) dopełnić wszelkich formalności w przypadku ekspozycji powierzchni reklamowych wymagających uzgodnienia z organami miejskimi, wojewódzkimi lub państwowymi określonymi odrębnymi przepisami (w szczególności wewnątrz i na zewnątrz przedmiotu dzierżawy - w tym na ogrodzeniu od strony ul. 3 Maja, Popiełuszki i od strony parków podjasnogórskich), wszelkie konsekwencje z tego tytułu spoczywają na Dzierżawcy;
- o) przed podpisaniem umowy wpłacić kaucję w wysokości 20 000 zł (słownie złotych: dwadzieścia tysięcy) na rachunek MOSiR Częstochowa (nr 60 1030 1104 0000 0000 9323 9000). W przypadku gdy na poczet kaucji zaliczone będzie wadium wpłacone przez Dzierżawcę do postępowania, zastosowanie mają zapisy § 4. ust. 1 niniejszej umowy. Kaucja stanowić będzie zabezpieczenie dla MOSiR na poczet zaległości w płatnościach z tytułu czynszu dzierżawnego, kosztów z tytułu mediów, podatków od nieruchomości, kosztów stałych oraz pokrycia ewentualnych strat wynikających z nieprawidłowego eksploataowania przekazanego dzierżawcy przedmiotu dzierżawy wraz z wyposażeniem.
3. Dzierżawca, z chwilą przekazania przedmiotu dzierżawy wraz z wyposażeniem ponosi całkowitą odpowiedzialność finansową za zniszczenia lub uszkodzenia powstałe na przedmiocie dzierżawy i wyposażeniu. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawca przekaże MOSiR cały, kompletny przedmiot dzierżawy wraz z wyposażeniem, w stanie technicznym umożliwiającym jego dalsze funkcjonowanie, pogorszonym jedynie o zużycie będące następstwem jego prawidłowej eksploatacji. Z powyższych czynności strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.

### § 3.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić MOSiR za dzierżawioną powierzchnię wymienioną w § 1 ust. 1 następujące opłaty:
- a) czynsz dzierżawny w wysokości ..... zł (słownie złotych: .....)  
netto + należny podatek VAT miesięcznie; faktury będą wystawiane w systemie miesięcznym,
- b) za zużycie energii elektrycznej, wody i odprowadzenie ścieków - zgodnie ze wskazaniami liczników i otrzymanymi fakturami VAT za te media; faktury będą wystawiane w systemie miesięcznym,
- c) czynsz dzierżawny powiększony zostanie o miesięczne koszty podatków od nieruchomości w wysokości ustalonej na podstawie stawek przyjętych przez Radę Miasta Częstochowy oraz kosztów stałych (koszty trwałego zarządu, ubezpieczenia mienia od zdarzeń losowych, koszty przeglądów przewodów wentylacyjnych, p.poż i instalacji elektrycznej).
- c.1) Wysokość podatków w 2021 r na podstawie Uchwały nr 462.XXXIV.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 października 2020 r. wynosi:
- podatek od nieruchomości od gruntów w 2021 roku = **216,67** zł/miesiąc netto,
  - podatek od nieruchomości związany z prowadzeniem działalności gospodarczej od powierzchni użytkowej budynku w 2021 roku = **596,78** zł/miesiąc netto.
- Koszty podatków od nieruchomości + 23 % podatku VAT za każdy miesiąc doliczane będą do czynszu dzierżawnego i płatne będą na podstawie faktury VAT wystawianej przez MOSiR.
- W przypadku zmiany stawek podatków od nieruchomości ustalonych nową uchwałą Rady Miasta Częstochowy na kolejne lata dzierżawy, MOSiR automatycznie obciąży dzierżawcę zwiększonymi podatkami bez konieczności zawierania aneksu do umowy.
- c.2) Wysokość kosztów stałych w okresie dzierżawy wynosi: **120,00** zł/miesiąc netto.
2. Dzierżawca obciążany będzie czynszem dzierżawnym, opłatami z tytułu podatku od nieruchomości oraz kosztami stałymi od momentu rozpoczęcia funkcjonowania przedmiotu dzierżawy (otwarcia kortów bądź restauracji dla klientów) jednak nie później niż od 01.05.br.; W przypadku gdy rozpoczęcie funkcjonowania wypadnie w środku miesiąca, dzierżawca za pierwszy miesiąc obciążony zostanie czynszem w wysokości proporcjonalnej do okresu funkcjonowania; Za zużycie energii

- elektrycznej, wody i odprowadzenie ścieków dzierżawca obciążany będzie od momentu przejęcia przedmiotu dzierżawy.
3. Płatności dokonywane będą przelewem w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury VAT, na konto MOSiR w Banku Citi Handlowy nr: **60 1030 1104 0000 0000 9323 9000**.
  4. W przypadku nieterminowych płatności, Dzierżawca zobowiązany jest płacić MOSiR ustawowe odsetki za zwłokę.
  5. Wymieniona w ust. 1 lit. a stawka czynszu będzie corocznie waloryzowana w styczniu następnego roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, na podstawie informacji GUS. Powyższe nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga pisemnego aneksu.
  6. MOSiR jest uprawniony do naliczenia równowartości kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności zgodnie z art.10 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

#### **§ 4.**

1. Zgodnie z regulaminem przetargu, wpłacone wadium zostaje zaliczone na poczet pierwszego miesięcznego czynszu dzierżawnego (brutto), jednomiesięcznych podatków od nieruchomości oraz kosztów stałych określonych w § 3 ust. 1 lit. c) umowy – oraz kaucji w wysokości 20 000 zł, a pozostała część zostanie zwrócona bez odsetek po zawarciu umowy dzierżawy. Kaucja stanowić będzie zabezpieczenie dla MOSiR na poczet zaległości w płatnościach z tytułu czynszu dzierżawnego, kosztów z tytułu mediów, podatków od nieruchomości, kosztów stałych oraz pokrycia ewentualnych strat wynikających z nieprawidłowego eksploataowania przekazanego dzierżawcy wyposażenia i dzierżawionych pomieszczeń. Kaucja nie jest oprocentowana i zostanie zwrócona Dzierżawca w przypadku braku roszczeń ze strony MOSiR po ustaniu niniejszej umowy.
2. W przypadku szkód powstałych w czasie trwania najmu, w związku z realizacją niniejszej umowy, kaucja będzie wykorzystana na ich pokrycie, a podstawą ustalenia wysokości odszkodowania za te szkody będzie protokół sporządzony i podpisany przez obie strony, względnie w sytuacjach wymagających niezwłocznego działania - sporządzony jednostronnie przez MOSiR.

#### **§ 5.**

Dzierżawca zobowiązany jest uiścić wszelkie ewentualne opłaty związane z korzystaniem z praw autorskich lub praw pokrewnych na rzecz organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi lub prawami pokrewnymi. Wszelka odpowiedzialność z tego tytułu obciąża Dzierżawcę.

#### **§ 6.**

1. Umowa została zawarta na okres od .....2021 r. do 31.12.2023 r.
2. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.
3. MOSiR może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeśli Dzierżawca:
  - a) dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego określonego w § 3 ust. 1 lit. a za okres dwóch miesięcy,
  - b) dopuszcza się zwłoki w zapłacie opłat za media, podatków od nieruchomości oraz kosztów stałych, określonych w § 3 ust. 1 lit. b i c za okres dwóch miesięcy,
  - c) niszczy lub zaniedbuje przedmiot dzierżawy wraz z wyposażeniem, bądź używa go w sposób sprzeczny z umową i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób.
4. Strony przewidują możliwość przedłużenia niniejszej umowy na kolejne lata, z zastrzeżeniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
5. Przekazanie przedmiotu dzierżawy odbędzie się do 7 dni od podpisania umowy.

#### **§ 7.**

1. MOSiR oświadcza, że jego podatnikiem w podatku od towarów i usług VAT jest Gmina Miasto Częstochowa, NIP: 573-274-58-83.

2. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem w podatku od towarów i usług VAT, nr identyfikacyjny: ..... i jednocześnie upoważnia MOSiR do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

**§ 8.**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie aneksu podpisanego przez obie strony, pod rygorem nieważności.

**§ 9.**

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 10.**

Sprawy sporne rozstrzygane będą przez właściwy rzeczowo sąd w Częstochowie.

**§ 11.**

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla MOSiR i jeden dla Dzierżawcy.

**MOSiR:**

**Dzierżawca:**