

Załącznik numer 7 do Regulaminu Przetargu ustnego nieograniczonego mającego na celu wyłonienie dzierżawcy części działki gruntu oznaczonej ewidencyjnie nr 7 / obręb: 3 m. Słubice (Teren 1 położony w Słubicach przy ul. Sportowej 1), realizującego inwestycję „Budowa hali tenisowej na terenie Słubickiego Ośrodka Sportu i Rekreacji Spółka z o.o. w Słubicach”

UMOWA DZIERŻAWY/2017 - PROJEKT

zawarta w dniu (zwana dalej: „**Umową**”) pomiędzy:

- 1) spółką Słubicki Ośrodek Sportu i Rekreacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Słubicach przy ul. Sportowej 1, 69 - 100 Słubice, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000415548, NIP 598 - 16 - 30 - 216, kapitał zakładowy 19.565.500,00 zł, reprezentowaną przez:

[]

zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

- 2) []

reprezentowaną/ym przez:

zwaną/-ym dalej „**Dzierżawcą**”,

zwane dalej łącznie „**Stronami**”, a każda z nich indywidualnie „**Stroną**”.

Strony zgodnie oświadczają, iż niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku przetargu nr []/ 2017 przeprowadzonego przez Wydierżawiającego w celu wyłonienia dzierżawcy części działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 7 (siedem), położonej w Słubicach przy ulicy Sportowej 1, obręb 3 miasta Słubice z przeznaczeniem na realizację inwestycji: budowa hali tenisowej na terenie Słubickiego Ośrodka Sportu i Rekreacji Spółka z o.o. W toku wspomnianego powyżej przetargu zgłoszenie Dzierżawcy udziału w przetargu wraz z pozostałymi dokumentami przetargowymi (ogłoszenie o przetargu, regulamin przetargu etc.) mogą przy interpretacji zapisów umowy stanowić jedynie materiał pomocniczy.

Z uwagi na fakt, że:

Wydierżawiający oświadcza, że:

- 1) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, położonej w Słubicach, przy ulicy Sportowej 1, obręb: 3 (trzy), miasta Słubice, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Słubicach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer GWIS/00030771/9 (trzydzieści tysięcy siedemset siedemdziesiąt jeden przez dziewięć), zwanej w dalszej części Umowy „**Nieruchomością**”;
- 2) w skład Nieruchomości, opisanej w pkt 1) powyżej, wchodzi działka oznaczona ewidencyjnie numerem 7 (siedem) o powierzchni 6.6379 ha, (dalej jako: „**Teren**”), której obszar o powierzchni 0,01680 ha, zaznaczony na planie stanowiącym **Załącznik nr 1** do Umowy, zwany jest dalej: „**Terenem 1**”;
- 3) Teren 1, o którym mowa w niniejszej Umowie przeznaczony jest pod budowę hali tenisowej obejmującej 2 korty tenisowe wraz z niezbędną infrastrukturą, które zostaną wybudowane przez Dzierżawcę zgodnie z niniejszą Umową oraz przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

Dzierżawca oświadcza, że:

- 1) posiada środki finansowe i techniczne konieczne do wywiązania się z zobowiązań określonych w niniejszej Umowie;
- 2) znany jest mu stan prawny i dokonał wizji lokalnej Nieruchomości, Terenu, jak i Terenu 1, i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, a ponadto oświadcza, że:
 - a) zamiarem gospodarczym, którego urzeczywistnieniu ma służyć dzierżawa Terenu 1, jest realizacja na nim inwestycji, polegającej na budowie hali tenisowej (zespołu dwóch kortów tenisowych) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, pn.: *„Budowa hali tenisowej na terenie Słubickiego Ośrodka Sportu i Rekreacji Spółka z o.o. w Słubicach”* (dalej jako: **„Inwestycja”**) i prowadzenie działalności gospodarczej związanej z tą Inwestycją, co jest uwarunkowane między innymi:
 - i. uzyskaniem wszelkich niezbędnych do realizacji Inwestycji ostatecznych i prawomocnych decyzji administracyjnych (**„Decyzje Administracyjne”**) wydanych na warunkach akceptowanych przez Wydierżawiającego, a w szczególności, o ile to będzie konieczne
 - uzyskaniem decyzji ustalającej warunki zabudowy i Terenu 1, obejmującej realizację na Terenie 1 Inwestycji wraz z kompletną infrastrukturą zewnętrzną i wewnętrzną, techniczną i drogową;
 - uzyskaniem decyzji pozwalających na wykonanie na Terenie 1 wszelkich koniecznych prac budowlanych w ramach realizacji Inwestycji wraz z kompletną infrastrukturą zewnętrzną i wewnętrzną techniczną i drogową;
 - uzyskaniem decyzji pozwoleń na usunięcie drzew i krzewów z Terenu 1 w celu realizacji Inwestycji;
 - ii. dokonaniem - o ile to będzie konieczne - przez Dzierżawcę, w trybie art. 30 ustawy Prawo Budowlane, wszelkich zgłoszeń wykonania określonych prac budowlanych w ramach realizacji Inwestycji wraz z kompletną infrastrukturą zewnętrzną i wewnętrzną techniczną i drogową, na warunkach akceptowanych przez Wydierżawiającego, (**„Zgłoszenia”**);
 - iii. dokonaniem przez Dzierżawcę wszelkich wymaganych prawem czynności o charakterze formalnym oraz uzyskaniem wszelkich decyzji, postanowień, zgód i opinii niezbędnych do uzyskania ww. ostatecznych/prawomocnych: Decyzji Administracyjnych, a także dokonania Zgłoszeń niezbędnych dla realizacji na Terenie 1 Inwestycji – pod warunkiem, że powyższe uzgodnienia wydane zostaną na warunkach akceptowanych przez Wydierżawiającego (**„Uzgodnienia”**);
 - iv. uzyskaniem przez Dzierżawcę odpowiednich praw do wybudowania, a następnie eksploatacji na terenie nieruchomości sąsiednich w stosunku do Terenu 1 zewnętrznej infrastruktury technicznej i drogowej oraz mediów, w zakresie niezbędnym do realizacji Inwestycji;
 - v. zapewnieniem prawnej i technicznej możliwości przyłączenia i dostawy, na warunkach zaakceptowanych przez Wydierżawiającego, wszelkich mediów, w tym w szczególności: energii elektrycznej, wody, gazu, odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych oraz telekomunikacji, koniecznych do realizacji i późniejszej eksploatacji Inwestycji;
 - vi. uzyskaniem - o ile to będzie konieczne - ostatecznej decyzji pozwalającej na użytkowanie wzniesionych na Terenie 1 budowli, budynków lub innych obiektów budowlanych wraz z ich infrastrukturą zewnętrzną i wewnętrzną, techniczną i drogową;

Opisane powyżej: Decyzje Administracyjne i Uzgodnienia będą uważane za wydane, a Zgłoszenia za dokonane, jeżeli zostaną wydane zgodnie z wnioskami oraz załączoną dokumentacją i projektami zaakceptowanymi przez Wydierżawiającego.

- b) Dzierżawca zapewni na własny koszt i ryzyko realizację Inwestycji, a następnie funkcjonowanie na Terenie 1 Inwestycji, tj. w szczególności prowadzenie na Terenie 1 działalności usługowej związanej z użytkowaniem kortów tenisowych, a w szczególności Dzierżawca odpowiada za ziszczenie się wszystkich warunków realizacji Inwestycji wskazanych powyżej i jego obciążają ewentualne skutki, w szczególności w zakresie: (i) nieuzyskania Decyzji Administracyjnych (ii) niedokonania Zgłoszeń, (iii) nieuzyskania Uzgodnień, (iv) niezapewnienia możliwości przyłączenia i dostawy mediów; na potrzeby realizacji Inwestycji.

Strony postanawiają, co następuje:

§1 [PRZEDMIOT UMOWY]

1. Przedmiotem Dzierżawy jest:
 - a) Teren 1,
 - b) obiekty budowlane, a także urządzenia techniczne istniejące w dniu zawarcia Umowy na Terenie 1, („**Naniesienia**”).
2. Wydierżawiający niniejszym oddaje opisany powyżej Teren 1 wraz z Naniesieniami w dzierżawę Dzierżawcy, a Dzierżawca przyjmuje Przedmiot Dzierżawy do używania i pobierania pożytków, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej Umowie Dzierżawy.
3. Ponadto, Dzierżawcy przysługiwać będzie niewyłączne prawo do korzystania z powierzchni wspólnych, jakie mogą być przeznaczone w danym momencie przez Wydierżawiającego do wspólnego użytku dla wszelkich użytkowników Nieruchomości, np., ciągi pieszce, drogi dojazdowe, miejsca parkingowe, przejścia, wejścia i wyjścia oraz część sanitarna nieznajdujące się w obrębie Przedmiotu Dzierżawy, („**Powierzchnie Wspólne**”).
4. Strony ustalają, że niniejsza Umowa jest zawarta w celu umożliwienia wybudowania hali tenisowej (obejmującej 2 korty tenisowe) wraz z niezbędną infrastrukturą i prowadzenia przez Dzierżawcę działalności gospodarczej związanej z Inwestycją na Terenie 1.
5. Dzierżawca użytkuje Przedmiot Dzierżawy na własne ryzyko ponosząc wszelkie konsekwencje swych działań i zaniechań w tym w szczególności konsekwencje zanieczyszczeń, immisji, emisji, zakłóceń spokoju publicznego etc.
6. Dzierżawca jest odpowiedzialny z tytułu działalności prowadzonej na Przedmiocie Dzierżawy za wszelką szkodę wyrządzoną Wydierżawiającemu oraz osobom trzecim. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w niniejszej Umowie skutkujących odpowiedzialnością Wydierżawiającego wobec innych osób, urzędów lub instytucji Dzierżawca zobowiązany będzie do pokrycia wynikających z tego szkód, zapłaty kar oraz wyrównania wszystkich strat poniesionych przez Wydierżawiającego związanych z tymi zdarzeniami.

§2 [OKRES DZIERŻAWY]

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas określony 20 (dwadzieścia) lat, („**Okres Dzierżawy**”) począwszy od [] roku, („**Początek Okresu Dzierżawy**”).
2. Ostatni dzień Okresu Dzierżawy, zwany będzie dalej datą wygaśnięcia („**Data Wygaśnięcia**”).

§3 [WYDANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY]

1. Wydierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy najpóźniej w terminie do dnia [] roku („**Dzień Wydania Przedmiotu Dzierżawy**”).
2. Przedstawiciele Dzierżawcy wskazani przez Dzierżawcę na piśmie będą mieli prawo dostępu do Przedmiotu Dzierżawy również przed przekazaniem Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy w celu dokonania oględzin.
3. Z wydania i przejęcia Przedmiotu Dzierżawy Strony sporządzą Protokół Wydania Przedmiotu Dzierżawy.
4. W przypadku nieuzasadnionego uchylania się Dzierżawcy od przejęcia Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności niestawiennictwa Dzierżawcy w Dniu Wydania Przedmiotu Dzierżawy i po bezskutecznym upływie kolejnego terminu na wydanie Przedmiotu Dzierżawy wyznaczonego Dzierżawcy przez Wydierżawiającego, nie

krótszego jednak niż 7 (siedem) dni od pierwotnego Dnia Wydania Przedmiotu Dzierżawy, Wydierżawiający będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od wyznaczonego dnia powtórnego wydania Przedmiotu Dzierżawy. W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej w kwocie 24.000,00 zł netto (słownie: dwadzieścia cztery tysiące złotych netto) w terminie 14 (czternastu) dni od pisemnego wezwania, przy czym Wydierżawiającemu przysługuje prawo żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary. Odstąpienie od Umowy, o jakim jest mowa w zdaniu poprzedzającym uważane jest za zawinione przez Dzierżawcę. Wydierżawiający może również zadecydować, że w przypadku nieobecności Dzierżawcy przy drugim terminie wydania Przedmiotu Dzierżawy lub odmowy odbioru Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę bez ważnej przyczyny, Przedmiot Dzierżawy będzie uważany za wydany i przejęty zgodnie z niniejszą Umową. W takim przypadku Wydierżawiający jednostronnie sporządzi Protokół Wydania Przedmiotu Dzierżawy, na co Dzierżawca wyraża niniejszym nieodwołalnie zgodę.

5. Wydierżawiający może odmówić wydania Przedmiotu Dzierżawy i odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od ustalonego dnia wydania Przedmiotu Dzierżawy w przypadku, w którym Dzierżawca nie dostarczy zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 5 Umowy, pomimo wyznaczenia Dzierżawcy dodatkowego terminu nie krótszego niż 7 dni do ich złożenia. W takim wypadku Wydierżawiający będzie uprawniony do naliczenia Dzierżawcy kary umownej w wysokości 24.000,00 zł netto (słownie: dwadzieścia cztery tysiące złotych netto), a brak wydania Przedmiotu Dzierżawy będzie traktowany jako wynikający z winy Dzierżawcy.
6. W okolicznościach o których mowa w niniejszym punkcie Wydierżawiającemu przysługuje prawo żądania odszkodowania przenoszącego wysokość kar umownych zastrzeżonych w ustępach poprzednich.

§4 [CZYN SZ DZIERŻAWNY I OPŁATY EKSPLOATACYJNE]

1. Dzierżawca z tytułu dzierżawy będzie płacił Wydierżawiającemu co miesiąc czynsz w wysokości: [] zł (słownie: [] złotych) netto („Czynsz Dzierżawny”).
2. Do Czynszu Dzierżawnego zostanie doliczony podatek VAT w wysokości wynikającej z powszechnie obowiązującego prawa.
3. Pierwszy Czynsz Dzierżawny będzie należny w wysokości wprost proporcjonalnej do ilości dni w pierwszym miesiącu, od którego jest on naliczany.
4. Czynsz Dzierżawny płatny będzie miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego na podstawie faktury VAT na rachunek wskazany na fakturze VAT. Pierwszy Czynsz Dzierżawny zostanie doliczony do faktury VAT obejmującej należność z tytułu Czynszu Dzierżawnego za drugi miesiąc Okresu Dzierżawy.
5. Czynsz Dzierżawny będzie podlegać waloryzacji z dniem 1 stycznia każdego roku po Dniu Początku Okresu Dzierżawy. Gdy Urząd Statystyczny – opublikuje średnioroczny wskaźnik cen, towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla poprzedniego roku kalendarzowego, stawka Czynszu Dzierżawnego będzie podwyższona o procentowy wzrost tego wskaźnika dla poprzedniego roku kalendarzowego. W wypadku gdyby indeks ten nie był nadal publikowany, zostanie on automatycznie zastąpiony indeksem, który będzie go zastępować. W razie braku zastępczego indeksu, Strony zobowiązane są podjąć negocjacje, w celu ustalenia innego, najbardziej zbliżonego indeksu. Pierwsza waloryzacja może nastąpić nie wcześniej niż 12 miesięcy od Dnia Początku Okresu Dzierżawy.
6. Waloryzacji dokonuje Wydierżawiający. Wydierżawiający wraz z fakturą VAT za Czynsz Dzierżawny za pierwszy kwartał po ogłoszeniu wskaźnika waloryzacji prześle Dzierżawcy zawiadomienie o dokonanej waloryzacji Czynszu Dzierżawnego wraz z jej wyliczeniem.
7. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać określony w niniejszej Umowie Czynsz Dzierżawny, bez względu na poziom obrotów, dochodów, zysków lub innych wskaźników osiąganych przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy, jak również w przypadku, gdy Dzierżawca będzie pozbawiony możliwości prowadzenia działalności z jakichkolwiek przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego.

8. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać na rachunku bankowym wystarczające środki finansowe w celu terminowego regulowania wobec Wydierżawiającego zobowiązań wynikających z Umowy.
9. Dzierżawca zobowiązuje się w pełni ponosić opłaty eksploatacyjne, jak również wszelkie koszty i wydatki w związku z funkcjonowaniem, utrzymaniem i naprawami Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności obejmujące:
 - a) energię elektryczną, wodę, ogrzewanie i zużycie innych mediów;
 - b) eksploatację, czyszczenie, konserwację i naprawę, włączając w to prace związane z malowaniem i odnawianiem fasady, pomieszczeń technicznych, dachu;
 - c) usługi konserwacji technicznej, włączając w to eksploatację, konserwację, naprawę i przegląd technicznych instalacji i urządzeń w hali tenisowej, takich jak (między innymi): instalacje zasilania elektrycznego, instalacje podtrzymujące napięcie, anteny, instalacje zabezpieczenia przeciwpożarowego, instalacje dostawy wody i odprowadzania ścieków;
 - d) opłaty za usuwanie ścieków, wywóz nieczystości, działania owadobójcze, usuwanie śniegu i lodu;
 - e) ochronę przeciwpożarową i monitorowanie zagrożeń przeciwpożarowych;
 - f) podatki i inne opłaty, w tym: za użytkowanie wieczyste, związane z Przedmiotem Dzierżawy.
10. Koszty mediów będą płacone przez Dzierżawcę bezpośrednio dostawcom mediów lub płacone na rzecz Wydierżawiającego zgodnie z zapisem podliczników dokonujących pomiarów wykorzystania mediów bez naliczania dodatkowej marży z tego tytułu. Dzierżawca zobowiązany będzie do zainstalowania dla Przedmiotu Dzierżawy na własny koszt i ryzyko podliczników zużycia energii, wody i centralnego ogrzewania oraz do zawarcia stosownych umów z dostawcami mediów. Koszty zużycia mediów Dzierżawca będzie ponosił począwszy od Początku Okresu Dzierżawy.
11. Koszty zużycia mediów płacone za pośrednictwem Wydierżawiającego będą uiszczane w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury VAT/refaktury.
12. W przypadku opóźnienia w płatności, Wydierżawiający ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
13. Niezależnie od obowiązków wynikających z punktów poprzedzających, Dzierżawca od Dnia Wydania Przedmiotu Dzierżawy ponosić będzie wydatki w wysokości odpowiadającej udziałowi Dzierżawcy w kosztach i wydatkach poniesionych przez Wydierżawiającego w związku z funkcjonowaniem, utrzymaniem i naprawami Powierzchni Wspólnej, jak również z dostawą mediów do Powierzchni Wspólnej, w proporcji 50 procent (%), w tym w szczególności za (i) energię elektryczną, wodę, ogrzewanie i zużycie innych mediów w sposób inny niż bezpośrednio przez Dzierżawcę, (ii) administrację i zarządzanie Powierzchnią Wspólną, jak również koszty związane z zatrudnieniem przez Wydierżawiającego niezbędnego personelu (jeżeli taki będzie), w tym portierów, dozorców (jeżeli taki będzie), (iii) eksploatację, czyszczenie, konserwację i naprawę, włączając w to prace związane z malowaniem i odnawianiem Powierzchni Wspólnej.
14. Na poczet wydatków związanych z Powierzchnią Wspólną, o których mowa w ustępie poprzednim, Dzierżawca uiszczał będzie na rzecz Wydierżawiającego miesięczne zaliczki w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) netto. W przypadku, gdy początek lub koniec Okresu Dzierżawy przypada w innym dniu niż pierwszy dzień miesiąca kalendarzowego zaliczka za taki niepełny miesiąc Okresu Dzierżawy zostanie naliczona proporcjonalnie. Miesięczna zaliczka na poczet wydatków związanych z Powierzchnią Wspólną będzie płatna wraz z Czynnem Dzierżawnym.
15. W terminie 30 dni po zakończeniu każdego roku kalendarzowego, Wydierżawiający doręczy Dzierżawcy rozliczenie wszystkich wydatków poniesionych w danym roku przez Wydierżawiającego na poczet Powierzchni Wspólnej. W przypadku, gdy faktyczna wysokość wydatków poniesionych przez Wydierżawiającego na utrzymanie Powierzchni Wspólnej, naliczonych zgodnie z proporcją ustaloną w ust. 14, będzie przewyższała wysokość wpłaconych przez Dzierżawcę zaliczek z tego tytułu, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu tę różnicę w terminie 14 dni od dnia doręczenia przez Wydierżawiającego faktury VAT obejmującej tę różnicę.

16. W przypadku, gdy faktyczna wysokość wydatków poniesionych przez Wydierżawiającego na utrzymanie Powierzchni Wspólnej, naliczonych zgodnie z proporcją ustaloną w ust. 14, będzie mniejsza niż wysokość wpłaconych przez Dzierżawcę zaliczek z tego tytułu, Wydierżawiający skoryguje na koniec roku kalendarzowego nadpłatę zaliczek fakturą VAT/ lub zaliczy wysokość nadpłaty na poczet Czynszu Dzierżawnego należnego za kolejne okresy rozliczeniowe
17. Wydierżawiający, na wniosek Dzierżawcy, przedstawi dokumenty potwierdzające wysokość poniesionych wydatków na utrzymanie Powierzchni Wspólnej.

§5 [ZABEZPIECZENIE]

1. Najpóźniej 14 (czternaście) dni przed dniem wydania Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić Wydierżawiającemu, nieoprocentowanej kaucję w wysokości równej sześciomiesięcznemu Czynszowi Dzierżawnemu powiększonemu o należny podatek VAT („Kaucja”).
2. Kaucja stanowi zabezpieczenie wykonania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Wydierżawiający może zaspokoić swoje roszczenia z Kaucji, jeżeli Dzierżawca nie dokona w terminie jakiegokolwiek płatności na rzecz Wydierżawiającego przewidzianych w Umowie (w tym, w szczególności: Czynszu Dzierżawnego, kosztów mediów uiszczonych przez Wydierżawiającego a zużytych przez Dzierżawcę, kar umownych, odszkodowania za szkody poniesione przez Wydierżawiającego, zwrot kosztów wykonania zastępczego obowiązków Dzierżawcy).
3. Zaspokojenie niezapłaconych zobowiązań Dzierżawcy na rzecz Wydierżawiającego z kaucji następować będzie po wezwaniu Dzierżawcy do ich zapłaty z zagrożeniem, że w przypadku nieuregulowania zobowiązań w wyznaczonym przez Wydierżawiającego dodatkowym terminie, nie krótszym niż 7 dni, Wydierżawiający zaspokoi się ze złożonej kaucji.
4. Każdorazowo po zaspokojeniu Wydierżawiającego w całości lub w części z kaucji, Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do pierwotnej wysokości, w terminie 7 dni od daty powzięcia informacji o zaspokojeniu się przez Wydierżawiającego z kaucji.
5. Jeżeli w trakcie obowiązywania niniejszej umowy Czynsz Dzierżawny zostanie podwyższony (w szczególności w wyniku waloryzacji, Dzierżawca uzupełni Kaucję do kwoty podwyższonej, w każdym wypadku nie później niż w przeciągu 14 (czternastu) dni kalendarzowych od dnia, w którym Kaucja osiągnęła poziom poniżej wymaganej minimalnej kwoty, bez względu na to czy Wydierżawiający wcześniej dokonywał z niej jakichkolwiek wypłat.
6. Z kaucji bez odrębnej zgody Dzierżawcy Wydierżawiający będzie zaspokajał wszelkie wierzytelności wynikające ze stosunku dzierżawy.
7. Po zakończeniu Umowy, Wydierżawiający w terminie trzech miesięcy od daty zakończenia Umowy zwróci Dzierżawcy kaucję bez oprocentowania, w kwocie, jaka pozostanie po zaspokojeniu wszelkich roszczeń Wydierżawiającego.

§6 [PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI PRZEZ DZIERŻAWCĘ]

1. Dzierżawca zobowiązuje się przedstawić Wydierżawiającemu w dniu zawarcia Umowy Dzierżawy, oświadczenie Dzierżawcy w formie aktu notarialnego (załącznik nr 5 do niniejszej Umowy) o poddaniu się egzekucji w zakresie:
 - a) obowiązku zapłaty Czynszu Dzierżawnego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, kar umownych oraz zwrotu kosztów i wydatków przewidzianych w niniejszej Umowie, w tym kosztów mediów uiszczonych przez Wydierżawiającego, a zużytych przez Dzierżawcę, zwrot kosztów wykonania zastępczego obowiązków Dzierżawcy, odszkodowania za szkody poniesione przez Wydierżawiającego wraz z odsetkami za opóźnienie, do wysokości kwoty 24.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące złotych 00/100) stosownie do art. 777 § 1 pkt 5 K.p.c.; Wydierżawiający może wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2039 roku,

- b) obowiązku wydania Przedmiotu Dzierżawy, stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.
2. W przypadku gdy Wydierżawiający nie otrzyma od Dzierżawcy w terminie, o którym mowa w ust. 1, powyżej aktu notarialnego zawierającego oświadczenia Dzierżawcy o poddaniu się egzekucji z przepisu art. 777 k.p.c., o których mowa powyżej w ust. 1, Wydierżawiający może żądać zapłaty kary umownej w wysokości stanowiącej równowartość kwoty 2.400,00 zł (dwa tysiące czterysta złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia.

§7 [PRAWA I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY/ZASADY KORZYSTANIA Z PRZEDMIOTU DZIERŻAWY]

1. Dzierżawca oświadcza Wydierżawiającemu, że przed zawarciem Umowy zapoznał się ze stanem technicznym i prawnym Przedmiotu Dzierżawy oraz Nieruchomości i w związku z tym jest w pełni świadomy stanu prawnego i technicznego Przedmiotu Dzierżawy i Nieruchomości, w tym budynków i budowli oraz urządzeń trwale z nimi związanych, ich lokalizacji, otoczenia, wieku, przeznaczenia i warunków i w konsekwencji w zakresie dozwolonym obowiązującymi przepisami, zwalnia Wydierżawiającego z jakiegokolwiek odpowiedzialności na podstawie Umowy Dzierżawy za stan prawny i faktyczny Przedmiotu Dzierżawy i Nieruchomości, w tym budynków i budowli oraz urządzeń trwale z nimi związanych, jak również zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu szkód na osobie lub w mieniu poniesionych przez Dzierżawcę lub inne osoby w związku z brakiem remontów Przedmiotu Dzierżawy, jego części, przynależności lub ulepszeń.
2. Dzierżawca zobowiązuje się własnym staraniem, na własny koszt i na własne ryzyko do realizacji na Terenie 1 Inwestycji, tj. do budowy hali tenisowych, a w jej ramach do:
- a) przeniesienia grenu /dołka na polu golfowym/ znajdującego się na terenie pola golfowego na inne wyznaczone przez Wydierżawiającego miejsce, według dokumentacji technicznej stanowiącej Załącznik nr 6 do Umowy;
 - b) budowy 10 miejsc parkingowych, według dokumentacji technicznej stanowiącej Załącznik nr 7 do Umowy;
 - c) wykonania dojazdu i ciągu pieszego w ramach małej architektury do hali tenisowej z wybudowanego parkingu, według dokumentacji technicznej stanowiącej Załącznik nr 8 do Umowy;
 - d) budowy oświetlenia zewnętrznego wokół wybudowanych przez Dzierżawcę kortów tenisowych, zgodnie z dokumentacją techniczną stanowiącą Załącznik nr 9 do Umowy.

Dzierżawca na własny koszt opracuje dokumentację techniczną, o której mowa w niniejszym ustępie oraz przedstawi ją Wydierżawiającemu do akceptacji. Dokumentacja techniczna, o której mowa w niniejszym ustępie zaakceptowana przez Wydierżawiającego będzie stanowiła Załączniki nr 6-9 do Umowy.

3. Wydierżawiający wyraża zgodę na przeprowadzenie przez Dzierżawcę prac budowlanych polegających na wybudowaniu w terminie do dnia 31 grudnia 2017 roku obiektów budowlanych i urządzeń technicznych koniecznych do realizacji Inwestycji, w tym zespołu kortów tenisowych, oraz do prowadzenia działalności gospodarczej związanej z tą Inwestycją.
4. W związku z zobowiązaniem, o którym mowa w ust. 2 powyżej, Dzierżawca na własny koszt opracuje Koncepcję zagospodarowania Terenu 1 oraz przedstawi ją Wydierżawiającemu do akceptacji najpóźniej do dnia 31 października 2017 roku. Koncepcja zagospodarowania Terenu 1 zaakceptowana przez Wydierżawiającego będzie stanowiła Załącznik nr 2 do umowy i będzie podstawą do opracowania i wykonania projektu lub projektów budowlanych, w oparciu o które Dzierżawca będzie ubiegał się o wszelkie wymagane przepisami prawa zgody i decyzje stosownych organów administracyjnych.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania obowiązków, o których mowa w ust. 2 powyżej, zgodnie z założeniami wynikającymi z zaakceptowanej przez Wydierżawiającego Koncepcji zagospodarowania Terenu 1. Zmiana Koncepcji, o której mowa w zdaniu poprzednim, wymaga zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
6. Dzierżawca uprawniony będzie do rozpoczęcia prac budowlanych, o których mowa w niniejszym paragrafie, po zatwierdzeniu przez Wydierżawiającego przedstawionej mu przez Dzierżawcę dokumentacji projektowej i technicznej oraz harmonogramu prac budowlanych, w którym określony zostanie szczegółowy harmonogram wykonywania prac budowlanych, przy czym Wydierżawiający bezzasadnie nie odmówi ani nie opóźni

udzielenia takiego zatwierdzenia. Jeśli w terminie 14 dni od przedstawienia dokumentacji projektowej Wydzierżawiający nie wniesie do niej uwag, uważa się, że zatwierdził przedstawioną dokumentację projektową. Dokumentacja projektowa hali tenisowej oraz harmonogram będą stanowiły Załączniki nr 3 i 4 do Umowy.

7. Po przygotowaniu przez Dzierżawcę wszelkiej niezbędnej dokumentacji projektowej Inwestycji, w tym projektu budowlanego oraz projektów technicznych oraz po uzyskaniu i/lub dokonaniu – o ile okaże się to konieczne - wskazanych na wstępie Decyzji Administracyjnych, Uzgodnień lub Zgłoszeń, Dzierżawca przystąpi do wykonywania prac budowlanych w stosownym zakresie. Dzierżawca zobowiązany jest, na co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem prac budowlanych poinformować Wydzierżawiającego pisemnie o planowanych terminach rozpoczęcia i zakończenia prac wraz z planowanym harmonogramem ich przeprowadzenia. Uruchomienie zespołu kortów tenisowych oraz zakończenie prac, o których mowa w ust. 2 powyżej, nastąpi nie później niż do dnia 31 grudnia 2017 roku.
8. Dzierżawca jako inwestor wykona wszelkie prace budowlane we własnym zakresie i na własny koszt. Prace prowadzone będą przez Dzierżawcę lub jego podwykonawców. Dzierżawca zobowiązuje się projektować, wykonywać i ukończyć prace zgodnie z ogólnymi kryteriami projektowymi, w sposób fachowy i zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa i decyzjami, uzgodnieniami lub zgłoszeniami wydanymi i/lub wykonanymi w tym przedmiocie. Za działania podwykonawców Dzierżawca odpowiada jak za swoje własne. Strony zgodnie oświadczają, iż Wydzierżawiający nie jest inwestorem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego i Prawa budowlanego, w związku z czym nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec wykonawców lub podwykonawców, w szczególności w oparciu o art. 647¹ Kodeksu cywilnego.
9. Prace budowlane Dzierżawcy przeprowadzone zostaną przez wykonawcę wybranego przez Dzierżawcę, posiadającego odpowiednie kwalifikacje, umowy ubezpieczenia, i zezwolenia (jeżeli takie zezwolenia są wymagane). Dzierżawca ograniczy niedogodności wynikające z wykonywania Prac Budowlanych Dzierżawcy dla innych użytkowników Nieruchomości, oraz poinformuje Wydzierżawiającego o dokładnych godzinach roboczych oraz o planowanych zmianach harmonogramu, o którym mowa w ustępach powyżej.
10. Dzierżawca zobowiązuje się przedsięwziąć wszelkie środki ostrożności w trakcie wykonywania prac budowlanych. Jednocześnie Strony zastrzegają, iż za szkody wyrządzone osobom trzecim powstałe w związku z pracami budowlanymi odpowiedzialność ponosi wyłącznie Dzierżawca.
11. Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydzierżawiającemu pełną dokumentację powykonawczą prac budowlanych Dzierżawcy, w wersji elektronicznej i papierowej, w terminie 2 (dwóch) tygodni od zakończenia prac budowlanych w ramach Inwestycji.
12. Dzierżawca zobowiązany jest poinformować Wydzierżawiającego o zakończeniu prac budowlanych w ramach Inwestycji. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo weryfikacji, czy prace budowlanych w ramach Inwestycji zostały wykonane zgodnie z niniejszą Umową i dokumentacją projektową. W przypadku stwierdzenia wad lub usterek w wykonanych pracach budowlanych w ramach Inwestycji, Dzierżawca niezwłocznie usunie wszelkie takie wady lub usterki na własny koszt, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania od Wydzierżawiającego pisemnej informacji w tym zakresie.
13. Jeżeli istotne wady lub usterki prac budowlanych Inwestycji, w szczególności odnoszące się do elementów strukturalnych obiektów wykonanych w ramach Inwestycji, instalacji lub wyposażenia, nie zostaną usunięte w wskazanym wyżej terminie, Wydzierżawiający będzie uprawniony do usunięcia stwierdzonych istotnych wad lub usterek we własnym zakresie, lecz na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
14. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek zmian, ulepszeń polegających w szczególności na budowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub modernizacji Przedmiotu Dzierżawy, Terenu lub Nieruchomości, a także nasadzeń wieloletnich w Przedmiocie Dzierżawy, ani do upoważniania kogokolwiek do dokonywania takich czynności, bez uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wydzierżawiającego.

15. W przypadku jakiegokolwiek naruszenia postanowień ust. 14 powyżej. Dzierżawca niezwłocznie po otrzymaniu wezwania od Wydierżawiającego, jednak nie później niż 14 (czternaście) dni od otrzymania tego wezwania, przywróci Przedmiot Dzierżawy, Teren lub Nieruchomość do stanu poprzedniego na własny koszt. W przypadku, gdy Dzierżawca nie wykona ww. obowiązku, Wydierżawiający będzie uprawniony do przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy, Terenu lub Nieruchomości do stanu poprzedniego na koszt Dzierżawcy. Wszelkie wydatki z tego tytułu Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.
16. Dzierżawca zobowiązuje się używać Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na nim działalności gospodarczej opisanej we wstępie niniejszej Umowy i nie może zmienić przeznaczenia części lub całości Przedmiotu Dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
17. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt Przedmiotu Dzierżawy przez Okres Dzierżawy w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. W szczególności Dzierżawca zobowiązany jest do:
- a) utrzymywania Przedmiotu Dzierżawy w czystości, nieprzechowywania w nich śmieci dłużej niż jest to konieczne, ani nieskładowania śmieci poza wyznaczonymi pojemnikami na śmieci, zsykami lub innymi kontenerami przeznaczonymi do tych celów w miejscach wskazanych przez Wydierżawiającego;
 - b) utrzymywania Przedmiotu Dzierżawy w stanie nadającym się do umówionego użytku, w szczególności dokonywać napraw, remontów i konserwacji Przedmiotu Dzierżawy na swój koszt, jak również Dzierżawca zobowiązany jest dokonywać konserwacji i naprawy systemów konstrukcyjnych Naniesień, wewnątrz i na zewnątrz, w szczególności zobowiązany jest utrzymywać we właściwym porządku i stanie technicznym zewnętrzne ściany, fundamenty, dach, systemy odprowadzenia wody ściekowej, dźwigary, podpory i instalację hydrauliczną, mechaniczną, elektryczną i inne instalacje użytkowe znajdujące się w budynkach lub innych obiektach budowlanych;
 - c) prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych wchodzących w skład Przedmiotu Dzierżawy, stosownie do przepisów prawa budowlanego.
18. Dzierżawca powstrzyma się od czynności, które mogą być uciążliwe, szkodliwe lub niebezpieczne dla innych użytkowników Nieruchomości lub jakiegokolwiek pobliskiej nieruchomości lub właściciela lub użytkownika takiej pobliskiej nieruchomości.
19. Dzierżawca ma obowiązek zawiadomić Wydierżawiającego o wszelkich szkodach w Przedmiocie dzierżawy niezwłocznie i niezależnie od obowiązku naprawienia szkody Dzierżawca jest zobowiązany podjąć wszelkie działania niezbędne do zapobiegania szkodom w Przedmiocie Dzierżawy. Za ewentualne szkody w Przedmiocie Dzierżawy Dzierżawca odpowiada wobec Wydierżawiającego na zasadzie ryzyka.
20. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane przez siebie, swoich pracowników lub osoby, którymi się posługuje zarówno, w Przedmiocie Dzierżawy, jak i w Nieruchomości, lub w jakiegokolwiek pobliskiej nieruchomości. W szczególności dotyczy to szkód związanych z dostawami towarów do Przedmiotu Dzierżawy lub Nieruchomości oraz konserwacją i przebudową Przedmiotu Dzierżawy. Szkody te zostaną niezwłocznie naprawione przez Dzierżawcę. Strony ustalają, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Dzierżawcę obowiązku naprawy powyższych szkód w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego nie krótszym niż 3 (trzy) dni, Wydierżawiający będzie uprawniony do wykonania odpowiednich napraw na koszt i ryzyko Dzierżawcy, w ramach wykonania zastępczego, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia zgodnie z art. 480 Kodeksu cywilnego.
21. Dzierżawca zwolni z odpowiedzialności Wydierżawiającego, jego wspólników i ich przedstawicieli, wykonawców oraz pracowników z tytułu wszelkich roszczeń, żądań, kosztów i wydatków, w tym kosztów obsługi prawnej, powstających w związku z zajmowaniem Przedmiotu Dzierżawy lub Nieruchomości przez Dzierżawcę (i niezwiązanych z żadnym działaniem lub niedbalstwem Wydierżawiającego), lub wynikających z

naruszenia lub niedotrzymania przez Dzierżawcę jakiegokolwiek zobowiązania, które Dzierżawca winien wykonać zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy Dzierżawy, bądź też działania lub niedbalstwa Dzierżawcy, jego przedstawicieli, zleceniobiorców, pracowników lub gości, w Przedmiocie Dzierżawy lub Nieruchomości lub wokół nich. Ponadto Dzierżawca wyraża zgodę, by ryzyko związane z całością mienia Dzierżawcy ponosił wyłącznie Dzierżawca oraz by Wyzdierżawiający nie ponosił odpowiedzialności z tytułu szkód w mieniu ruchomym Dzierżawcy lub jego kradzieży.

22. Dzierżawca będzie prowadził działalność w Przedmiocie Dzierżawcy w godzinach przez siebie określonych, przy czym Dzierżawca zobowiązuje się do organizowania prowadzonej przez siebie działalności tak, by poczynawszy od dnia uruchomienia kortów tenisowych wchodzących w skład Inwestycji dla użytkowników imprez zlecanych lub organizowanych przez Wyzdierżawiającego zabezpieczone zostały w dniach otwarcia kortów tenisowych, godziny korzystania z kortów wymiarze 6 godzin tygodniowo, na podstawie pisemnego lub przesłanego za pośrednictwem maila zamówienia składanego Dzierżawcy przez Wyzdierżawiającego, przy czym w ramach powyższego uprawnienia Wyzdierżawiający będzie korzystał z 50% rabatu od cen ustalonych w cenniku Dzierżawcy. Z uprawnienia do korzystania z kortów, o którym mowa w niniejszym ustępie, Dzierżawa będzie mógł korzystać w przypadku, w którym kort nie będzie zarezerwowany przez inne osoby.
23. Dzierżawca zobowiązuje się przestrzegać regulaminu obiektów sportowych, w celu zapewnienia skutecznej i bezpiecznej eksploatacji Nieruchomości („Regulamin”). Aktualna treść Regulaminu stanowi Załącznik nr 10 do Umowy. Zmiana Regulaminu nie wymaga zgody Dzierżawcy. Strony niniejszym zgodnie ustalają, że postanowienia niniejszej Umowy są nadrzędne wobec postanowień określonych w Regulaminie i w razie wystąpienia rozbieżności pomiędzy postanowieniami niniejszej Umowy a postanowieniami Regulaminu, rozstrzygają postanowienia niniejszej Umowy.

§8 [PODDZIERŻAWA I CESJA]

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wyzdierżawiającego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności oddać Przedmiotu Dzierżawy lub jego części w używanie osobie trzeciej, w szczególności w poddzierżawę lub bezpłatne używanie. Zakaz ten nie dotyczy oddania w używanie miejsc parkingowych, będących przedmiotem niniejszej Umowy, pracownikom, współpracownikom oraz klientom Dzierżawcy.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wyzdierżawiającego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie, przenieść jakichkolwiek uprawnień wynikających z Umowy na osoby trzecie.

§9 [UBEZPIECZENIE]

1. Dzierżawca zobowiązuje się, na własny koszt uzyskać i utrzymywać w mocy przez Okres Dzierżawy ubezpieczenie Przedmiotu Dzierżawy z sumą gwarancyjną nie mniejszą niż 500. 000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100) na jedno i na wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, od ryzyka zniszczenia lub uszkodzenia, w tym w wyniku szkód powstałych wskutek takich czynników, jak powódź, grad, pożar, huragan, uderzenie pioruna, eksplozji i innych zdarzeń losowych oraz zawrzeć i utrzymywać w mocy przez Okres Dzierżawy umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej z sumą gwarancyjną nie mniejszą niż 200.000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych 00/100) na jedno i na wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia. Ponadto Dzierżawca zobowiązuje się dostarczyć Wyzdierżawiającemu nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od Dnia Wydania Przedmiotu Dzierżawy, kopię zawartych polis ubezpieczeniowych, a na żądanie Wyzdierżawiającego przedkładać dowody utrzymywania ww. ubezpieczeń przez Okres Dzierżawy i terminowego opłacania składek. W razie nieprzedstawienia tych dowodów Wyzdierżawiający może zapłacić należną składkę ubezpieczeniową z tytułu utrzymania ubezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy od ryzyka zniszczenia lub uszkodzenia, w tym w wyniku szkód powstałych wskutek takich czynników, jak powódź, grad, pożar, huragan, uderzenie pioruna, eksplozji i innych zdarzeń losowych i tą kwotą Dzierżawcę. Dzierżawca przed zawarciem umowy ubezpieczenia od ryzyka zniszczenia uszkodzenia Przedmiotu Dzierżawy przekaże Wyzdierżawiającemu kopię wypełnionego wniosku o ubezpieczenie Przedmiotu Dzierżawy

wraz wzorem polisy i ogólnych warunków ubezpieczenia do akceptacji. Brak akceptacji ze strony Wydierżawiającego wniosku, ogólnych warunków ubezpieczenia lub wzoru polisy skutkować będzie uznaniem, iż umowa ubezpieczenia nie została zawarta.

2. Dzierżawca nie dokona (ani nie zezwoli na dokonanie) niczego oraz nie będzie przechowywał (ani nie zezwoli na przechowywanie) w Przedmiocie Dzierżawy materiałów niebezpiecznych dla życia i zdrowia, co mogłoby naruszyć warunki ubezpieczeń Dzierżawcy lub Wydierżawiającego lub mogłoby uniemożliwić Wydierżawiającemu uzyskanie ochrony ubezpieczeniowej Nieruchomości. Jeżeli w wyniku zawinionych działań lub zaniechań Dzierżawcy nastąpi wzrost stawki lub składki za ubezpieczenie Nieruchomości, Dzierżawca wypłaci Wydierżawiającego na jego żądanie kwotę odpowiadającą różnicy w należnej składce.
3. Dzierżawca w czasie trwania Umowy zobowiązuje się do ubezpieczenia na własny koszt mienia znajdującego się w Przedmiocie Dzierżawy. Dzierżawca na żądanie Wydierżawiającego zobowiązany będzie do przedstawienia Wydierżawiającemu kserokopii lub skanu umów ubezpieczenia lub innych dokumentów potwierdzających ubezpieczenie nie później niż w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.
4. Dzierżawca na pisemne żądanie Wydierżawiającego zobowiązuje się przenieść na Wydierżawiającego uprawnienia z tytułu umów ubezpieczenia na podstawie umowy cesji polis ubezpieczeniowych, które warunki zostaną przedstawione przez Wydierżawiającego.
5. Wypełnienie przez Dzierżawcę zobowiązań dotyczących ubezpieczeń nie wyłącza ani nie ogranicza odpowiedzialności Dzierżawcy wynikającej z niniejszej Umowy Dzierżawy. W szczególności Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody cywilne na osobach i na rzeczach powstałe w Przedmiocie Dzierżawy, w szczególności w ramach prowadzonej działalności, na skutek działań Wydierżawiającego lub osób działających w jego imieniu.

§10 [PRAWA I ZOBOWIĄZANIA WYDIERŻAWIAJĄCEGO]

1. Wydierżawiający zobowiązuje się do:
 - a) zapewnienia Dzierżawcy swobodnego dojazdu i dostępu do Przedmiotu Dzierżawy jak również swobodnego korzystania z Przedmiotu Dzierżawy, 24 (dwadzieścia cztery) godziny na dobę, 7 (siedem) dni w tygodniu, z wyjątkiem okresu awarii występujących na Nieruchomości usuwanych na bieżąco przez Wydierżawiającego,
 - b) zapewnić, w okresie zimowym – odśnieżanie ciągów komunikacyjnych Powierzchni Wspólnych, oraz zapewnić bieżące sprzątanie tych powierzchni.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren Przedmiotu Dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień Umowy Dzierżawy.

§11 [SIŁA WYŻSZA]

1. Strony mogą zwolnić się od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy, w razie gdy to niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem zdarzenia siły wyższej.
2. Przez pojęcie siły wyższej Strony rozumieją każde zdarzenie o charakterze zewnętrznym, które w chwili zawarcia Umowy nie było możliwe do przewidzenia przez Strony, któremu nie można było zapobiec, w szczególności klęski żywiołowe, stan wyjątkowy, stan wojenny, strajki, imprezy masowe, marsze, nowe akty prawne mające wpływ na realizację przedmiotu umowy i/ lub inne zdarzenia o podobnym charakterze, których wystąpienie uniemożliwia realizację niniejszej Umowy.
3. W przypadku powstania szkody w Przedmiocie Dzierżawy wskutek zaistnienia siły wyższej, która to szkoda uniemożliwi w części korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy do umówionego użytku, Dzierżawca może żądać obniżenia Czynszu Dzierżawy oraz innych opłat należnych zgodnie z niniejszą Umową do czasu usunięcia takiej szkody, proporcjonalnie do tej części Przedmiotu Dzierżawy, z której możliwość korzystania została wyłączona.

4. W przypadku, gdy Przedmiot Dzierżawy lub jego część zostaną w całości lub w przeważającej części zniszczone lub uszkodzone w sposób uniemożliwiający jego dalszą eksploatację niniejsza Umowa wygaśnie, z chwilą, gdy Wydierżawiający oświadczy, że nie będzie realizował odbudowy. W przypadku takiego oświadczenia, Dzierżawcy nie będzie uprawiony do żądania jakiegokolwiek odszkodowania od Wydierżawiającego z tego tytułu. Wydierżawiający winien złożyć oświadczenie tak szybko, jak to będzie dla niego możliwe z uwzględnieniem procedury likwidacji szkody i związanych z tym jego interesów nie później jednak jak w ciągu 6 (sześciu) miesięcy od zaistnienia powyższego.

§12 [REKLAMA DZIERŻAWCY]

1. Wydierżawiający przyznaje Dzierżawcy prawo do umieszczania i instalowania na Terenie 1 szyldów i znaków reklamowych oraz innych nośników reklam i informacji dotyczących prowadzonego przez Dzierżawcę działalności związanej z niniejszą Umową w sposób nienaruszający konstrukcji obiektów budowlanych stanowiących Przedmiot Dzierżawy, oraz zgodny z zasadami sztuki budowlanej, pod warunkiem, że treść i forma szyldu reklamowego lub innych nośników reklamy będzie zgodna z prawem oraz dobrymi obyczajami. Dzierżawca pokrywa koszty przygotowania, montażu, demontażu, utrzymania, itp. poszczególnych informacji.
2. W przypadku instalacji na Terenie 1 nośników reklam i informacji Dzierżawca zobowiązuje się powiadomić o tym Wydierżawiającego w formie pisemnej najpóźniej w terminie 14 (czternastu) dni przed planowaną instalacją.
3. Dzierżawca może zainstalować reklamy, o których mowa w ust. 1 po uzyskaniu koniecznych zezwoleń i decyzji administracyjnych. Uzyskanie powyższych zezwoleń i decyzji należy do Dzierżawcy i jego obciążają ewentualne skutki ich nieuzyskania.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w wyniku zainstalowania urządzeń reklamowych i nośników reklam oraz treści tych reklam.
5. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do zdemontowania urządzeń reklamowych i przywrócenia stanu poprzedniego na swój koszt, chyba że Wydierżawiający postanowi, je zatrzymać.
6. Za treść reklam i szyldów na Terenie i w Obiekcie Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności.

§ 13 [WCZEŚNIEJSZE ROZWIĄZANIE UMOWY]

1. W przypadkach określonych poniżej, Wydierżawiający uprawniony jest do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, pod warunkiem, iż w przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek naruszenia Umowy upoważniającego do jej rozwiązania, Wydierżawiający przed rozwiązaniem Umowy pisemne wezwie Dzierżawcę do usunięcia naruszeń wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin nie krótszy niż 15 (piętnaście) dni roboczych. W wezwaniu tym Wydierżawiający zawrze ostrzeżenie o zamiarze rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku niezastosowania się do tego wezwania. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego Dzierżawcy w powyższy sposób do usunięcia naruszenia Wydierżawiającemu będzie uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) niezapłacenie Czynszu Dzierżawy lub innych płatności należnych Wydierżawiającemu zgodnie z niniejszą Umową za dwa pełne miesiące, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty i wyznaczeniu dodatkowego, miesięcznego terminu zapłaty;
 - b) niedostarczenie przez Dzierżawcę zabezpieczeń Umowy, o których mowa w paragrafie 6 Umowy w określonym terminie (lub nieodnowienie ich zgodnie z treścią postanowień paragrafu 6 Umowy),
 - c) braku zawarcia umów ubezpieczenia zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy; lub niedostarczenie Wydierżawiającemu dokumentów wskazanych w paragrafie 9.ust. 1 i 3.
 - d) istotne naruszenie obowiązków Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy (włączając w to wykorzystanie Przedmiotu Dzierżawy niezgodnie z dopuszczalnym przeznaczeniem, powodowanie zniszczenia Przedmiotu Dzierżawy lub Nieruchomości, niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez Dzierżawcę obowiązków i zasad przeprowadzenia prac budowlanych w ramach Inwestycji)

2. W przypadkach określonych poniżej, Dzierżawca uprawniony jest do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, pod warunkiem, iż w przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek naruszenia Umowy upoważniającego do jej rozwiązania, Dzierżawca przed rozwiązaniem Umowy wezwie Wydzierżawiającego pisemnie do usunięcia naruszeń wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin nie krótszy niż 15 (piętnaście) dni roboczych. W wezwaniu tym Dzierżawca zawrze ostrzeżenie o zamiarze rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku niezastosowania się do tego wezwania. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego Wydzierżawiającemu w powyższy sposób do usunięcia naruszenia Dzierżawcy będzie uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) Dzierżawca został z winy Wydzierżawiającego bezpodstawnie i bez uprzedniego powiadomienia, pozbawiony dostępu do Przedmiotu Dzierżawy lub dostaw mediów, w tym z powodu prac lub innych czynności podjętych przez Wydzierżawiającego, na okres przekraczający 7 dni,
 - b) Wydzierżawiający, bez uprzedniego powiadomienia Dzierżawcy wprowadzi zmiany w organizacji Nieruchomości, które będą uniemożliwiać korzystanie przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy,
 - c) Wydzierżawiający opóźnia się z przekazaniem Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawcy o więcej niż 60 (sześćdziesiąt) dni w stosunku do terminu wynikającego z Umowy.
3. Rozwiązanie Umowy przez Stronę będzie miało skutek natychmiastowy z dniem otrzymania przez drugą Stronę pisemnego zawiadomienia o rozwiązaniu.
4. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wydzierżawiającego z którejkolwiek z przyczyn wskazanych w ust. 1 powyżej, Wydzierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karą umowną w kwocie stanowiącej równowartość Czynszu Dzierżawy oraz Czynszu Dodatkowego za okres równy pozostałemu okresowi, na jaki została zawarta Umowa („**Pozostały Okres Dzierżawy**”). Powyższa kara umowna płatna będzie w miesięcznych ratach zgodnie z terminami płatności Czynszu. W przypadku gdy Przedmiot Dzierżawy zostanie wydzierżawiony innemu dzierżawcy w Pozostałym Okresie Dzierżawy, kara umowna zostanie zmniejszona o wysokość opłat odpowiadającym Czynszowi Dzierżawy uzgodnionych z nowym dzierżawcą. Wydzierżawiający, na zasadach ogólnych, może dochodzić naprawienia szkody przewyższającej zastrzeżoną wysokość kary umownej.
5. W przypadku rozwiązania Umowy przez Dzierżawcę z którejkolwiek z przyczyn wskazanych w ust. 2. powyżej, Dzierżawca może obciążyć Wydzierżawiającego karą umowną w wysokości trzymiesięcznego Czynszu Dzierżawy. Powyższa kara umowna płatna będzie w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania od Dzierżawcy.
6. W przypadkach określonych w ust. 1 powyżej Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania Umowy oraz naliczenia kary umownej również w przypadkach niezawinionych przez Dzierżawcę.

§ 14 [ZWROT PRZEDMIOTU DZIERŻAWY]

1. Po zakończeniu wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy nastąpi w dniu wskazanym przez Wydzierżawiającego, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się, że przekaze Wydzierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy wolny od użytkowników, posprzątany, i w stanie niezmienionym z uwzględnieniem normalnego zużycia oraz zmian w Przedmiocie Dzierżawy, na które Wydzierżawiający wyraził zgodę.
3. Przed opuszczeniem Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca, w przypadku wezwania Wydzierżawiającego, zobowiązany będzie do usunięcia wszystkich urządzeń i instalacji zainstalowanych przez Dzierżawcę bez zgody Wydzierżawiającego, które mogą być usunięte bez uszkodzenia substancji budynków lub innych obiektów budowlanych. Jeśli urządzenia i instalacje zainstalowane przez Dzierżawcę nie mogą być usunięte bez uszkodzenia substancji budynków lub pomieszczeń, powinny one pozostać w nich bez wynagrodzenia. Dla uniknięcia wątpliwości uznaje się, że Dzierżawca nie jest uprawniony do otrzymania jakiegokolwiek zwrotu,

wynagrodzenia lub odszkodowania za wydatki poniesione w odniesieniu do zmian lub modyfikacji Przedmiotu Dzierżawy.

4. Strony zgodnie postanawiają, iż Dzierżawca nie jest uprawniony do otrzymania jakiegokolwiek, zwrotu wydatków, wynagrodzenia lub odszkodowania za wydatki poniesione w odniesieniu do zmian lub modyfikacji Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności dokonanych na podstawie paragrafu 7 Umowy Dzierżawy.
5. W przypadku, w którym Dzierżawca nie usunie zgłoszonych przy wydaniu Przedmiotu Dzierżawy wad i usterek Przedmiotu Dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, nie dłuższym jednak niż 14 (czternaście) dni kalendarzowych, Wydierżawiający będzie uprawniony do naprawienia wszelkich wad i usterek samodzielnie, lecz na ryzyko i koszt Dzierżawcy.
6. Wszystkie klucze i karty dostępu otrzymane przez Dzierżawcę od Wydierżawiającego w związku z niniejszą Umową, w tym do Przedmiotu Dzierżawy lub Nieruchomości, zostaną zwrócone Wydierżawiającemu w Dacie Wygaśnięcia.
7. Pisemny protokół opisujący szczegółowo stan Przedmiotu Dzierżawy w Dacie Wygaśnięcia zostanie sporządzony i podpisany w Dacie Wygaśnięcia lub dniu następującym po Dacie Wygaśnięcia.
8. Jeżeli umowa wygaśła lub uległa rozwiązaniu, a Dzierżawca nie wydał Przedmiotu Dzierżawy w terminie określonym w ust. 1 wówczas Wydierżawiający naliczał będzie wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w wysokości dotychczasowego Czynszu Dzierżawnego należnego Wydierżawiającemu na podstawie Umowy.
9. Niezależnie od uprawnienia wynikającego z ust. 8 Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę karą umowną za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy, w wysokości 2.400,00 zł (słownie: dwa tysiące czterysta złotych 00/100). W takim przypadku, Wydierżawiający, na zasadach ogólnych, może dochodzić także od Dzierżawcy naprawienia szkody przewyższającej zastrzeżoną wysokość kary umownej.
10. Używanie przez Dzierżawcę Przedmiotu Dzierżawy po wygaśnięciu albo rozwiązaniu Umowy Dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie Umowy Dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo dokonania zapłaty jakichkolwiek płatności na podstawie Umowy Dzierżawy.

§ 14 [DORĘCZANIE ZAWIADOMIEŃ]

1. Wszelkie zawiadomienia lub oświadczenia pomiędzy Stronami będą przesyłane w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, osobiście lub listem poleconym lub kurierem na adresy:

a) W przypadku Wydierżawiającego:
Zarząd Spółki
Słubicki Ośrodek Sportu i Rekreacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
ul. Sportowa 1, 69 - 100 Słubice
tel. 95 758 2501
e-mail: sekretariat@sosirslubice.pl

b) W przypadku Dzierżawcy:

tel. [____]

faks: [____]

e-mail: [____]

2. W sytuacjach nagłych i niecierpiących zwłoki zawiadomienia mogą być przekazywane także w formie telefonicznej lub elektronicznej (e-mail, faks) na numery i adresy wskazane powyżej,
3. O zmianie ww. danych lub wyżej wymienionych osób uprawnionych do kontaktu w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, Strony zobowiązane są zawiadamiać siebie w terminie 7 (siedmiu) dni od wystąpienia takiej

zmiany. W przypadku braku zawiadomienia o powstałej zmianie, zawiadomienia lub oświadczenia dostarczone na poprzedni adres Strony, uznane zostaną za prawidłowo doręczone.

§15 [POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

1. Prawem właściwym dla niniejszej Umowy jest prawo polskie.
2. Obie Strony zobowiązują się zachować w tajemnicy istotne warunki ekonomiczne niniejszej Umowy, chyba że ujawnienie tych informacji będzie wymagane na podstawie przepisów lub na żądania właściwych władz oraz z zastrzeżeniem możliwości ujawnienia tych informacji pracownikom, doradcom podatkowym i prawnym oraz podmiotom finansującym i potencjalnym inwestorom.
3. Zapłata przez potrącenie przez Dzierżawcę jakichkolwiek kwot należnych Wydierżawiającemu jest wyłączona.
4. Załączniki stanowią integralną część Umowy. W przypadku sprzeczności pomiędzy załącznikami, a treścią niniejszej Umowy, stosuje się postanowienia Umowy.
5. Każda zmiana treści niniejszej Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiany wysokości czynszu dzierżawnego, składników opłat dodatkowych, zmiana danych dotyczących działalności Dzierżawcy (adres siedziby, numer rachunku bankowego itp.) nie wymagają aneksu, chyba, że z Umowy wynika co innego.
6. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch identycznych egzemplarzach

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA

Podpis:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

Stanowisko:

Lista Załączników:

1. załącznik nr 1 – plan (Teren nr 1);
2. załącznik nr 2 – koncepcja zagospodarowania terenu;
3. załącznik nr 3 i 4 – dokumentacja projektowa hali tenisowej i harmonogram realizacji Inwestycji;
4. załącznik nr 5 – akt notarialny (poddanie się egzekucji);
5. załącznik nr 6 – dokumentacja techniczna – przeniesienie grenu na polu golfowym;
6. załącznik nr 7 – dokumentacja techniczna – budowa 10 miejsc parkingowych;
7. załącznik nr 8 – dokumentacja techniczna – dojazd i dojścia;
8. załącznik nr 9 – dokumentacja techniczna – budowa oświetlenia zewnętrznego w ramach małej architektury;
9. załącznik nr 10 – regulamin obiektu (hala tenisowa);
10. załącznik nr 11 – polisa ubezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy.

Ja niżej podpisana/-y [], zam. [], PESEL [] oświadczam, że pozostaję w związku małżeńskim z Dzierżawcą oraz wyrażam zgodę na zawarcie Umowy dzierżawy o treści wskazanej powyżej.

/własnoręczny podpis/