

Umowa dzierżawy nr EN.1. 2222.4.2013

zawarta w dniu

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji
Zakład Budżetowy Miasta Poznania
61-553 Poznań, ul. Chwiałkowskiego 34
[NIP 783-10-4-564]

reprezentowane przez:

DYREKTORA Zbigniewa Madońskiego

DZIERŻAWCA:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest upoważniony do dokonania czynności prawnej o treści poniżej zamieszczonej, na podstawie zgody Prezydenta Miasta Poznania.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomości położoną w Poznaniu, ul. Golęcińska 7 o pow. 50 938 m² i oznaczeniach geodezyjnych: obręb Golęcin, ark. 15 dz. 16/1 o pow. 4 666 m², KW PO1P/00124419/9 cz. dz. 17 o pow. 7 620 m², KW PO1P/00124472/8 cz. ark. 24 dz. 3/1 o pow. 38 652 m², KW PO1P/00116003/1 cz.

wg załączonego szkicu, stanowiącego integralną część umowy, zabudowaną obiektem pn. "Ośrodek Wypoczynkowy – Rusałka".

2. Przedmiot dzierżawy jest własnością Miasta Poznania oddaną w trwałe zarząd na rzecz Poznańskich Ośrodków Sportu i Rekreacji.
3. Wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy środki trwałe określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować przedmiot umowy zgodnie z jego przeznaczeniem tj. do świadczenia usług w zakresie kultury fizycznej, sportu i rekreacji i w tym zakresie Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić jego ogólnodostępność.
2. Ogólnodostępność w rozumieniu niniejszej umowy oznacza bezpłatne, nieograniczone w czasie korzystanie przez użytkowników z przedmiotu dzierżawy z wyjątkiem miejsc gdzie będzie prowadzona działalność komercyjna oraz kąpieliska, które będzie dostępne na zasadach określonych w regulaminie kąpieliska.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie i dokonywania wszelkich jego napraw, remontów i konserwacji.
4. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. Dzierżawca zapewni swobodne dojście do nieruchomości wyłączonej z przetargu, (zaznaczonej na załączonej mapce) przeznaczonej na cele statutowe WOPR.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na okres 20 lat tj. od do

§ 5

1. Z tytułu umowy Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości:
2. Strony zgodnie oświadczają, iż miesięczny czynsz dzierżawy, będzie co roku rewaloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony przez GUS za rok poprzedni. Każdorazowo wysokość rewaloryzowanego czynszu zostanie przez Wydierżawiającego ustalona do dnia 31 marca danego roku i obowiązywać będzie od 1 kwietnia tego roku. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga zmiany niniejszej umowy i jest skuteczna poprzez pisemne zawiadomienie Dzierżawcy przez Wydierżawiającego.
3. Czynsz określony w ust.1 płatny będzie miesięcznie w oparciu o faktury VAT, wystawione przez Wydierżawiającego, w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury VAT i na konto podane przez Wydierżawiającego.
4. W przypadku zwłoki w płaceniu należności naliczane będą ustawowe odsetki.

§ 6

1. Dzierżawca oprócz czynszu określonego w § 5 będzie regulował we własnym zakresie, na podstawie umów zawartych bezpośrednio z dostawcami wszystkie należne opłaty, w tym za:
 - energię elektryczną
 - rozmowy telefoniczne
 - wywóz śmieci
 - zużycie wody i zrzut ścieków.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do ochrony przedmiotu dzierżawy we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Wydierżawiający będzie regulował we własnym zakresie opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, trwałego zarządu oraz ubezpieczenia ośrodka.

§ 7

Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego dotychczasowym przeznaczeniem, a ponadto:

- utrzymać go w stanie nie gorszym niż wynikający z normalnej eksploatacji,
- dbać o porządek i estetykę przedmiotu dzierżawy,
- zapewnić bezpieczne warunki korzystającym z obiektów znajdujących się na terenie przedmiotu umowy,
- przestrzegać zaleceń i postanowień wynikających z kontroli przeprowadzonych przez upoważnione instytucje.

§ 8

1. Dzierżawca dodatkowo, każdego roku obowiązywania umowy, zobowiązuje się do utrzymania plaży i kąpieliska w stanie zgodnym z obowiązującymi przepisami, w tym ponoszenia kosztów za:

- a) utrzymanie służby ratowniczej i medycznej w okresie sezonu letniego, którego czas trwania zostanie określony uchwałą Rady Miasta Poznania w przypadku uzyskania przez Wydierżawiającego wpisu do wykazu kąpielisk miejskich oraz w terminie od 15 czerwca do 31 sierpnia każdego roku trwania umowy w przypadku nie uzyskania ww wpisu,
- b) obowiązkowe badania sanitarne miejsca wykorzystywanego do kąpieli - w przypadku nie uzyskania wpisu do wykazu kąpielisk miejskich,
- c) utrzymanie w stanie niepogorszonym pomostów zlokalizowanych na terenie kąpieliska i wypożyczalni sprzętu wodnego, w tym: konserwacja, wymiana uszkodzonych desek,
- d) zabezpieczenie we własnym zakresie toalet w ilościach zapewniających utrzymanie odpowiednich warunków sanitarnych w czasie sezonu letniego oraz jednej toalety w pozostałych okresach trwania umowy,
- e) zorganizowania we własnym zakresie i prowadzenia wypożyczalni sprzętu wodnego. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za osoby korzystające ze sprzętu wodnego.

2. Dzierżawca, jako zarządzający obszarem wodnym zobowiązany jest do przestrzegania i stosowania przepisów ustawy z dnia 18 sierpnia 2011r. o bezpieczeństwie osób przebywających na obszarach wodnych, a w szczególności do zapewnienia bezpieczeństwa na obszarach wodnych polegającego na:

- 1) dokonaniu, we współpracy z policją i działającymi na danym terenie podmiotami analizy zagrożeń, w tym identyfikacji miejsc, w których występuje zagrożenie dla bezpieczeństwa osób wykorzystujących obszar wodny do pływania, kąpania się, uprawiania sportu lub rekreacji,
- 2) oznakowaniu i zabezpieczeniu terenów, obiektów i urządzeń przeznaczonych do pływania, kąpania się, uprawiania sportu lub rekreacji na obszarach wodnych,
- 3) prowadzeniu działań profilaktycznych i edukacyjnych dotyczących bezpieczeństwa na obszarach wodnych, polegających w szczególności na:
 - a) oznakowaniu miejsc niebezpiecznych,
 - b) objęciu nadzorem, we współpracy z policją i podmiotami, o których mowa w art.12 ust.1 ww ustawy, miejsc niebezpiecznych, w tym miejsc zwyczajowo wykorzystywanych do kąpieli,
 - c) uświadamianiu zagrożeń związanych z wykorzystywaniem obszarów wodnych, w szczególności prowadzeniu akcji edukacyjnych wśród dzieci i młodzieży szkolnej,
 - 4) informowaniu i ostrzeganiu o warunkach pogodowych oraz innych czynnikach mogących powodować utrudnienia lub zagrożenia dla zdrowia lub życia osób,
 - 5) zapewnieniu warunków do organizowania pomocy oraz ratowania osób, które uległy wypadkowi lub są narażone na niebezpieczeństwo utraty życia lub zdrowia,
 - 6) umieszczaniu w ogólnie dostępnym miejscu informacji dotyczących:

- a) zasad korzystania z wyznaczonego obszaru wodnego,
 - b) ograniczeń w korzystaniu z wyznaczonego obszaru wodnego,
 - c) sposobu powiadamiania o wypadkach wraz z numerami alarmowymi
- a ponadto,
- 7) wytyczeniu strefy dla umiejących i nieumiejących pływać,
 - 8) wydzielaniu brodzika dla dzieci,
 - 9) utworzeniu stanowiska do obserwacji wyznaczonego obszaru wodnego,
 - 10) wyposażeniu w sprzęt ratunkowy i pomocniczy oraz urządzenia sygnalizacyjne i ostrzegawcze (wzrokowe i słuchowe),
 - 11) oczyszczaniu powierzchni dna obszaru przeznaczonego do pływania lub kąpieli z wszelkich przedmiotów mogących spowodować skaleczenie lub inny wypadek,
 - 12) upowszechnianiu zasad korzystania z wyznaczonego obszaru wodnego,
 - 13) zapewnianiu przekazywania informacji o dopuszczalności lub zakazie korzystania z wyznaczonego obszaru wodnego.
3. Ponadto, Dzierżawca umożliwi odpłatne korzystanie z wypożyczalni sprzętu wodnego, minimum w okresie od 15 czerwca do 31 sierpnia oraz zorganizuje 2 imprezy sportowo-rekreacyjne z wolnym wstępem.

§ 9

1. Dzierżawca zobowiązany jest corocznie wykonywać na własny koszt remonty i bieżącą konserwację obiektów zlokalizowanych na terenie przedmiotu umowy, w zależności od potrzeb, w celu zachowania ich w stanie niepogorszonym.
2. Zasadność i wartość nakładów poniesionych przez Dzierżawcę podlegać będzie weryfikacji przez Wydzierżawiającego.
3. Koszty dokonanych remontów i konserwacji nie podlegają zwrotowi.

§ 10

1. Dzierżawca ma prawo do czerpania korzyści finansowych z umieszczonych na przedmiocie dzierżawy reklam pod warunkiem pisemnego uzgodnienia ich treści i lokalizacji z Wydzierżawiającym.
2. Reklamy, których treść i lokalizacja nie zostaną pisemnie uzgodnione z Wydzierżawiającym, Dzierżawca usunie na swój koszt, a gdy tego nie uczyni zostaną usunięte przez Wydzierżawiającego na koszt Dzierżawcy.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za utrzymanie zamontowanych reklam w czystości i dobrym stanie technicznym.
4. Wszelką odpowiedzialność z tytułu umieszczonych reklam ponosi Dzierżawca.

§ 11

1. Dzierżawca zobowiązuje się do modernizacji obiektów zlokalizowanych na terenie przedmiotu umowy lub inwestycji w okresie pierwszych 4 latach trwania umowy

dzierżawy, w zakresie i terminach wynikających z oferty przetargowej, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

2. Szczegółowy zakres prac modernizacyjnych lub inwestycyjnych wymaga każdorazowo pisemnej akceptacji Wyzierżawiającego.

3. Nakłady na modernizację lub inwestycje poniesione przez Dzierżawcę, o których mowa w ust. 1 i 2 przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wyzierżawiającego po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy lub po jej rozwiązaniu z przyczyn powstałych z winy Dzierżawcy.

4. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana przez Wyzierżawiającego z przyczyn, za które Dzierżawca nie odpowiada, w tym także za porozumieniem stron, Dzierżawcy przysługuje zwrot poniesionych, udokumentowanych nakładów na modernizację przedmiotu dzierżawy lub inwestycje, proporcjonalnie do upływu czasu. Wyceny na dzień rozwiązania umowy dokona uprawniony rzeczoznawca majątkowy powołany przez Wyzierżawiającego. Koszt wyceny pokrywa Wyzierżawiający. Wycena rzeczoznawcy będzie podstawą do dokonania rozliczeń stron.

5. Jeżeli umowa rozwiązana zostanie na mocy porozumienia stron, rozliczenie za poniesione nakłady nastąpi wg zasad określonych w ust. 4.

6. Na wypadek poczynienia przez Dzierżawcę szkód w przedmiocie umowy, Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania w kwotach równorzędnych z kosztami przywrócenia przedmiotu umowy do stanu pierwotnego. Wyceny dokona uprawniony rzeczoznawca majątkowy powołany przez Wyzierżawiającego. Koszt wyceny pokrywa Wyzierżawiający.

§ 12

1. Dzierżawca, w umowach projektowych zawartych z osobami trzecimi, dot. realizacji inwestycji, o których mowa w § 11 umowy, zobowiązuje się zawrzeć postanowienia dot. **przeniesienia całości autorskich praw majątkowych** do projektów inwestycji na wszystkich polach eksploatacji, znanych w dniu zawarcia umowy ; tj. w szczególności:
 - do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania projektów w celu realizacji jakichkolwiek inwestycji związanych z przedmiotem umowy, w szczególności jej modernizacji i rozbudowy,
 - do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania projektów związanych z eksploatacją przedmiotu umowy, w tym organizacji różnego rodzaju imprez masowych, zawodów sportowych, koncertów, konferencji, konwencji, zjazdów, itp.
 - do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania projektów związanych z działalnością promocyjną, reklamową, informacyjną i usługową,
 - do wytwarzania, utrwalania i zwielokrotniania egzemplarzy projektów wszystkimi technikami, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową, w szczególności jego zwielokrotnienia poprzez dokonywanie zapisów na wszelkiego rodzaju nośnikach danych, w tym na płytach CD lub podobnych, kasetach magnetofonowych, kasetach video, urządzeniach pamięci zewnętrznej, wprowadzania do pamięci komputera,
 - udostępnianie projektów, o którym mowa powyżej, może mieć miejsce w szczególności za pomocą egzemplarzy zwielokrotnionych zgodnie z powyższym punktem, a także w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i czasie przez siebie wybranym,

- eksploatacji przedmiotu umowy, w tym działalności promocyjnej i reklamowej w szczególności w celu umieszczania reklam na powierzchniach innych niż do tego przeznaczone w projektach i zmiany kolorystyki przedmiotu

oraz

dot. wyłącznego prawa do wykonywania zależnych praw autorskich do projektów, na wszelkich polach eksploatacji znanych w dniu zawarcia umowy, w szczególności wskazanych powyżej, włączając w to sporządzanie dokumentacji i opracowań projektów na potrzeby przebudowy i modernizacji przedmiotu umowy oraz wszelkich przeróbek, adaptacji projektu związanych z działalnością prowadzoną na przedmiocie umowy, w tym działalnością promocyjną i reklamową oraz opracowywania projektów zależnych,

nieodpłatnie na Wydierżawiającego - Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji (POSiR) lub następcę prawnego POSiR lub podmioty na które POSiR przeniesie całość lub część praw do projektów lub podmioty, które zostaną upoważnione przez POSiR do wykonywania praw do projektów lub do korzystania z projektów, w szczególności na podstawie umowy licencyjnej, umowy dzierżawy lub innej umowy, podmioty na które następcą POSiR przeniesie całość lub część praw do projektów lub podmioty, które zostaną upoważnione przez następcę POSiR do wykonywania praw do projektów lub do korzystania z projektów na podstawie – w szczególności - umowy licencyjnej, umowy dzierżawy lub innej umowy.

2. W przypadku, gdy Dzierżawca nie wykona postanowień ust. 1, niniejsza umowa może zostać przez Wydierżawiającego rozwiązana w trybie natychmiastowym, a Dzierżawca zobowiązuje się zaspokoić wszelkie roszczenia osób projektujących inwestycje, kierowane do Wydierżawiającego z tego tytułu.

§ 13

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za przedmiot dzierżawy wraz z inwestycjami na nim poczynionymi i pokrywa wszelkie szkody związane z awariami technicznymi lub zdarzeniami losowymi oraz ponosi wszelką odpowiedzialność wobec osób trzecich.
2. Jako zabezpieczenie przedmiotu dzierżawy na wypadek zdarzeń losowych, w tym także szkód niemożliwych do przewidzenia, Dzierżawca zawrze stosowną umowę ubezpieczeniową.
3. Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody powstałe z tytułu prowadzonej działalności, chyba że szkodę wyrządziła osoba, za którą Dzierżawca nie odpowiada, bądź odpowiedzialność za szkodę została przejęta przez przedsiębiorstwo ubezpieczające, w oparciu o zawartą umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

§ 14

1. Na zabezpieczenie płatności czynszu i wszelkich roszczeń mogących wyniknąć z niniejszej umowy Dzierżawca wpłaci w terminie 7 dni od podpisania umowy Wydierżawiającemu kaucję w wysokości 3 miesięcznego czynszu określonego w §5 ust.1.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, złożona zostanie przez Wydierżawiającego w banku na rachunku oprocentowanych lokat terminowych.
3. W okresie trwania umowy dzierżawy jedynym dysponentem rachunku jest Wydierżawiający.
4. Wydierżawiającemu przysługuje prawo potrącenia ze złożonej przez Dzierżawcę kaucji, należności przypadającej od Dzierżawcy:

- 1) w przypadku zwłoki w płatności czynszu o 7 dni,
 - 2) wystąpienia innych roszczeń, w terminie 7 dni od daty płatności określonej w wezwaniu
5. Niewykorzystana, zgodnie z ust. 4 niniejszego paragrafu, kwota kaucji wraz z odsetkami, po rozwiązaniu umowy oraz po uregulowaniu wszystkich płatności obciążających Dzierżawcę, zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 30 dni po upływie okresu dzierżawy.
6. W przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 14 dni uzupełnić kaucję o kwotę dokonanych potrąceń, pod rygorem rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy, w trybie natychmiastowym z winy Dzierżawcy. Wydierżawiający każdorazowo powiadomi Dzierżawcę o potrąceniu kaucji i od daty doręczenia zawiadomienia rozpoczyna się bieg 14 dniowego terminu do uzupełnienia kaucji.

§ 15

1. Dzierżawca zobowiązuje się przestrzegać w zakresie dotyczącym jego działalności i przyjmuje na siebie wyłączną odpowiedzialność z tego tytułu:
 - a) postanowień ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz. U. z 2007r. Nr 70, poz.473 z późniejszymi zmianami),
 - b) przepisów ustawy o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych (Dz.U. nr 10 poz.55 z 1996r.)
 - c) postanowień ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych z dn. 04.02.1994r. (Dz.U. Z 2006 r. nr 90, poz. 631 z późniejszymi zmianami) i zobowiązań wobec organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi, w tym Stowarzyszenia Autorów ZAiKS.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności do:
 - a) wyposażenia dzierżawionego obiektu w normatywną ilość i asortyment podręcznego sprzętu p.poż, oznakowania obiektu znakami bezpieczeństwa oraz przeprowadzania konserwacji sprzętu w ustalonych terminach i na własny koszt,
 - b) przeprowadzania pomiarów instalacji i odbiorników prądu w zakresie skuteczności zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rezystancji izolacji, instalacji odgromowej.

§ 16

Dzierżawca zobowiązuje się do potwierdzania stanu majątku Wydierżawiającego na dzień 31 grudnia każdego roku obowiązywania umowy.

§ 17

Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, a także sposobu zagospodarowania oraz użytkowania przedmiotu dzierżawy.

§ 18

1. Strony zgodnie postanawiają, że po zakończeniu umowy Dzierżawca dobrowolnie opuści i przekaże komisyjnie przedmiot dzierżawy w ustalonym przez Strony terminie.
2. W razie nie opuszczenia przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę do ostatniego dnia obowiązywania umowy lub w przypadku nie stawienia się Dzierżawcy na protokolarny odbiór, o którego terminie Dzierżawca zostanie pisemnie zawiadomiony, Wydierżawiający dokona jednostronnego przejęcia i opróżnienia przedmiotu dzierżawy.
3. Wydierżawiający w powyższym przypadku, na koszt i ryzyko Dzierżawcy, z zachowaniem jednak należytej staranności przeniesie mienie Dzierżawcy (zgodnie z wykazem zawartym w

protokole przejęcia) i zabezpieczy lub zleci zabezpieczenie wg uznania Wydierżawiającego, aż do czasu całkowitego rozliczenia się z tytułu dzierżawy przedmiotu umowy z Wydierżawiającym.

§19

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo natychmiastowego przejęcia przedmiotu umowy do wykorzystania dla celów obrony cywilnej w sytuacji rzeczywistego zagrożenia bezpieczeństwa państwa. Rozliczenie nastąpi wówczas wg obowiązujących w tej sytuacji przepisów prawnych.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo inwestowania w przedmiot umowy. Zasady utrzymania inwestycji poczynionych przez Wydierżawiającego zostaną uregulowane w formie aneksu do umowy.

§ 20

Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego nie może oddać przedmiotu dzierżawy w części lub w całości osobie trzeciej w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania.

§ 21

Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

§ 22

Wydierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:

- a. Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
- b. Dzierżawca w sposób rażący lub uporczywy narusza inne postanowienia umowy w tym § 12 ust.2.
- c. Dzierżawca nie wpłaci kaucji w terminie wskazanym w § 14 ust.1 umowy.

§ 23

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do kontroli:

1. stanu własnych aktywów,
2. bezpieczeństwa użytkowników przedmiotu umowy,
3. stanu realizacji inwestycji,
4. pozwoleń i certyfikatów wymaganych prawem.

§ 24

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

§ 25

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.

§ 26

Sprawy sporne nie uregulowane niniejszą umową rozstrzygać będzie sąd właściwy dla Wydierżawiającego.

§ 27

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wyzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA