

ZNAK SPRAWY _____

UMOWA DZIERŻAWY nr _____

Umowa zawarta w dniu2025 roku pomiędzy:

Gminą Miasta Toruń

Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Toruniu

z siedzibą przy ul. Gen. Józefa Bema 23/29, 87-100 Toruń

NIP 879-000-10-14

reprezentowanym przez: Tomasza Górczyńskiego – dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Toruniu

zwanym w umowie „**Wydzierżawiającym**”,

a

Nazwa klubu

z siedzibą przy ul. _____, 87-100 Toruń

NIP: _____, REGON: _____, KRS: _____ – aktualny wypis z KRS stanowi załącznik nr 1 do Umowy

reprezentowanym przez: Pana _____ – funkcja _____

zwanym w umowie „**Dzierżawcą**”,

zwanymi łącznie „**Stronami**”.

§ 1

[Definicje i zasady interpretacji]

1. Ilekroć w Umowie użyto poniżej zdefiniowanych określeń pisanych wielką literą, należy je rozumieć zgodnie z niniejszym paragrafem, chyba że z kontekstu wyraźnie wynika inaczej.
2. Definicje użyte w Umowie:
 - 1) Czynsz dzierżawny – wynagrodzenie należne Wydierżawiającemu od Dzierżawcy za korzystanie z Przedmiotu dzierżawy, określone w Umowie i podlegające waloryzacji;
 - 2) Dokumentacja – łącznie wszelkie księgi, rejestry, protokoły, instrukcje, certyfikaty, polisy, decyzje administracyjne i inne dokumenty wymagane Umową lub przepisami prawa dla należytej eksploatacji Przedmiotu dzierżawy,
 - 3) Działania zastępcze – czynności naprawcze, konserwacyjne, porządkowe lub inne, zlecone przez Wydierżawiającego na koszt i ryzyko Dzierżawcy na podstawie uprawnień wynikających z Umowy, w przypadku gdy Dzierżawca nie wykonał obowiązków w wyznaczonym terminie lub zachodzi Zagrożenie bezpieczeństwa;
 - 4) Elementy wyłączone – składniki znajdujące się w przestrzennym zakresie nieruchomości, lecz pozostające we władaniu Wydierżawiającego lub osób trzecich (np. paczkomaty, urządzenia vendingowe, itp.) wymienione w Umowie; nie stanowią części Przedmiotu dzierżawy i nie mogą być używane przez Dzierżawcę bez odrębnej zgody;
 - 5) Infrastruktura – instalacje, urządzenia techniczne, sieci, wyposażenie i pozostałe elementy materialne służące funkcjonowaniu Przedmiotu dzierżawy;
 - 6) Infrastruktura sportowa – boiska, szatnie, sanitariaty i inne niezbędne urządzenia i wyposażenia do prowadzenia szkolenia i rywalizacji sportowej w dyscyplinie piłka nożna;
 - 7) Istotne pogorszenie stanu – zmiana stanu technicznego, funkcjonalnego lub estetycznego elementu Przedmiotu dzierżawy przekraczająca normalne zużycie eksploatacyjne i wymagająca naprawy, remontu lub wymiany, w szczególności taka, która: obniża bezpieczeństwo użytkowania lub prowadzi do utraty gwarancji, atestu lub certyfikatu lub powoduje niedostępność obiektu lub części w czasie 14 kolejnych dni.
 - 8) Media – wszelkie media i usługi infrastrukturalne niezbędne do funkcjonowania Przedmiotu dzierżawy, w szczególności: energia elektryczna, gaz, woda i odprowadzanie ścieków, ciepło sieciowe / paliwa grzewcze, odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych oraz selektywnych, usługi telekomunikacyjne / transmisji danych, a także inne świadczenia infrastrukturalne, jeżeli są wymagane dla eksploatacji Przedmiotu dzierżawy;
 - 9) Podnajem / Udostępnienie – każde oddanie do korzystania Podnajemcy, niezależnie od formy prawnej (najem, użyczenie, rezerwacja godzinowa, pakiet treningowy, biletowane wydarzenie), o ile prowadzi do faktycznego korzystania z Przedmiotu dzierżawy lub jego części przez podmiot inny niż Dzierżawca zgodnie z postanowieniami Umowy;

- 10) Podnajemca – każdy podmiot trzeci (osoba prawna, jednostka organizacyjna lub osoba fizyczna prowadząca działalność, a w przypadku działalności statutowej – klub lub organizacja sportowa, stowarzyszenie, fundacja, jednostka oświatowa), któremu Dzierżawca odpłatnie lub nieodpłatnie udostępnia całość lub część Przedmiotu dzierżawy na podstawie umowy wymagającej uprzedniej akceptacji Wydierżawiającego zgodnie z zapisami Umowy;
- 11) Pożytki – wszelkie świadczenia pieniężne i niepieniężne osiągnięte przez Dzierżawcę z tytułu korzystania z Przedmiotu dzierżawy, w tym w szczególności opłaty od Podnajemców, opłaty za korzystanie z infrastruktury, przychody z reklam, opłaty, sprzedaż, o ile są dopuszczone Umową i przepisami prawa;
- 12) Protokół zdawczo-odbiorczy – dokument podpisywany przez Strony przy przekazaniu lub zwrocie Przedmiotu dzierżawy (w całości lub w części), zawierający co najmniej: opis stanu technicznego, stan liczników mediów, wykaz wyposażenia, zdjęcia, stwierdzone usterki oraz uwagi Stron;
- 13) Przedmiot dzierżawy – nieruchomość szczegółowo opisana w Umowie;
- 14) Stawki udostępnienia – maksymalne dopuszczalne stawki odpłatnego korzystania z Przedmiotu dzierżawy przez Podnajemców (trening, mecz, inne);
- 15) Umowa – niniejsza umowa dzierżawy wraz z załącznikami i wszystkimi jej późniejszymi aneksami sporządzonymi zgodnie z postanowieniami Umowy;
- 16) Zagrożenie bezpieczeństwa – sytuacja faktyczna lub stwierdzona w protokole lub dokumentacji lub decyzji organu lub podczas kontoli, w której dalsze użytkowanie całości lub części Przedmiotu dzierżawy może spowodować szkodę w mieniu znacznej wartości, uszczerbek na zdrowiu lub życiu osób, albo naruszenie przepisów BHP lub PPOŻ lub SANEPID lub Prawa budowlanego lub innych niewymienionych przepisów.

§ 2

[Przedmiot dzierżawy]

1. „Przedmiotem dzierżawy” jest nieruchomość przy ul. 63 Pułku Piechoty 47/61 w Toruniu, w skład której wchodzi:
 - 1) zespół boisk piłkarskich z infrastrukturą,
 - 2) korty tenisowe,
 - 3) boisko do siatkówki plażowej,
 - 4) budynki sanitarno-administracyjne,
 - 5) parking.wraz z pełnym wyposażeniem, infrastrukturą, sieciami i instalacjami oraz innymi elementami niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania Przedmiotu dzierżawy, w szczególności obejmującymi:
 - 1) instalacje sanitarne: sieć wodociągowa (zimna i ciepła woda), kanalizacja, armatura sanitarna, przyłącza hydrantowe, separatory i studzienki rewizyjne;
 - 2) instalacje grzewcze i chłodnicze: kotłownie (gazowe, olejowe, elektryczne), pompy ciepła, klimatyzacja, wentylacja mechaniczna (centrale, kanały, kratki), kurtyny powietrzne, nagrzewnice;
 - 3) instalacje elektryczne: rozdzielnie główne i pomocnicze, oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne (boiska, bieżnie, trybuny), oprawy awaryjne, zasilanie awaryjne (generatory, UPS), instalacje odgromowe;
 - 4) instalacje gazowe: przewody i przyłącza gazowe, urządzenia grzewcze;
 - 5) Instalacje teleinformatyczne i audiowizualne: sieć LAN/WLAN, okablowanie strukturalne, routery, przełączniki, punkty dostępowe, systemy nagłośnienia, projektory, tablice wyników;
 - 6) systemy bezpieczeństwa i kontroli dostępu: CCTV, systemy alarmowe (antywłamaniowe i pożarowe), kontrolery dostępu, domofony, bramy i szlabany;
 - 7) instalacje odgromowe i uziemiające: przewody odgromowe, zwody i uziomy;
 - 8) urządzenia dźwigowe i transportu wewnętrznego: podnośniki, windy, platformy oraz inne urządzenia objęte dozorem UDT;
 - 9) specjalistyczne urządzenia sportowe.
2. Zakres przestrzenny Przedmiotu dzierżawy określa mapa nieruchomości stanowiąca załącznik nr 2 do Umowy.
3. Z zakresu Przedmiotu Dzierżawy wyłącza się urządzenie typu paczkomat (automat paczkowy) posadowione w granicach terenu objętego Umową oraz jego elementy składowe: fundament/płyta, słupki ochronne, okablowanie, zasilanie, szafki licznikowe, przyłącza, kanały teletechniczne. Ponad to:
 - 1) uznaje się, że strefa dostępu obejmuje obrys urządzenia powiększony o pas techniczny wymagany przez producenta urządzenia i przepisy BHP;

- 2) powierzchnia, o której mowa w pkt 1–2, nie wchodzi do podstawy naliczania czynszu z tytułu niniejszej Umowy;
 - 3) Dzierżawca nie jest uprawniony do pobierania jakichkolwiek opłat z tytułu korzystania ze strefy dostępu przez operatora paczkomatu, jego personel lub użytkowników urządzenia;
 - 4) Wyzierżawiający oraz uprawniony operator paczkomatu (wraz z podwykonawcami) posiadają nieodpłatne prawo: dojścia pieszego, dojazdu pojazdów serwisowych/dostawczych oraz krótkotrwałego postoju na czas załadunku/rozładunku, serwisu, konserwacji i napraw. Uprawnienia te przysługują w trybie całodobowym (24/7), w zakresie niezbędnym do prawidłowej eksploatacji urządzenia;
 - 5) Dzierżawca znosi ruch osób korzystających z paczkomatu oraz dojazdy/odjazdy pojazdów obsługi;
 - 6) Dzierżawca nie wznosi w ogrodzeń, szlabanów, reklam, nośników, stoisk, nasadzeń ani nie składowe materiały, które ograniczałyby widoczność, dostęp lub obsługę urządzenia;
 - 7) Dzierżawca nie ingeruje w konstrukcję, zasilanie i instalacje paczkomatu oraz nie podłącza do nich własnych odbiorników;
 - 8) Dzierżawca utrzymuje porządek, czystość, a w sezonie zimowym odśnieżanie strefy dostępu w zakresie wynikającym z ogólnych obowiązków zarządczych na terenie objętym Umową;
 - 9) Dzierżawca uzgadnia z Wyzierżawiającym wszelkie prace mogące utrudnić dostęp i zapewnia rozwiązania zastępcze (np. czasowe wygrodenie, stewarding ruchu);
 - 10) w przypadku organizacji wydarzeń, imprez lub okresów zwiększonego natężenia ruchu Dzierżawca zapewnia ciągłość dojścia/dojazdu do paczkomatu, a z tego tytułu Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o obniżenie czynszu, odszkodowanie ani jakiegokolwiek inne świadczenia od Wyzierżawiającego;
 - 11) Dzierżawca odpowiada za szkody powstałe w strefie dostępu z jego winy (lub osób, za które odpowiada); operator paczkomatu odpowiada za szkody wynikłe z eksploatacji urządzenia.
4. Przekazanie Przedmiotu dzierżawy odbędzie się na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie uzgodnionym przez strony jednak nie później niż 14 dni od daty podpisania Umowy.

§ 3

[Przedmiot Umowy]

1. Przedmiotem Umowy jest dzierżawa Przedmiotu dzierżawy zgodnie z postanowieniem niniejszej Umowy za Czynsz dzierżawy określony w par. 5 niniejszej Umowy z wykorzystaniem na cele statutowe Dzierżawcy związane z prowadzeniem szkolenia sportowego i rywalizacji sportowej w dyscyplinie piłka nożna.
2. Przedmiotem Umowy jest także zgoda Wyzierżawiającego na odpłatne udostępnienie przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy Podnajemcom na zasadach opisanych w par. 7 Umowy.
3. Przedmiotem Umowy jest również utrzymanie przez Dzierżawcę w należyтым stanie na własny koszt i własnym staraniem Przedmiotu dzierżawy, w tym celu Dzierżawca może pobierać Pożytki opisane w par. 7 Umowy.

§ 4

[Oświadczenia]

1. Wyzierżawiający oświadcza, że:
 - 1) zarządza Przedmiotem dzierżawy w imieniu właściciela Gminy Miasta Toruń,
 - 2) wyraża zgodę na dysponowanie przez Dzierżawcę Przedmiotem dzierżawy na cele związane z realizacją Przedmiotu Umowy,
2. Dzierżawca oświadcza, że:
 - 1) zobowiązuje się eksploatować Przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i postanowieniami Umowy,
 - 2) znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie postanowień Umowy,
 - 3) po zakończeniu okresu obowiązywania Umowy zwróci Wyzierżawiającemu Przedmiot dzierżawy w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich, pozwalającym na jego dalsze funkcjonowanie, nie gorszym niż w dniu jego oddania do eksploatacji, z uwzględnieniem jego normalnego zużycia.

§ 5

[Czynsz dzierżawny]

1. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia Czynszu dzierżawnego w wysokości: _____ zł netto rocznie (słownie: _____ zł netto rocznie) za każdy rok trwania dzierżawy.
2. Czynsz dzierżawny płatny będzie w 12 równych miesięcznych ratach w wysokości: _____ zł netto z góry za każdy miesiąc kalendarzowy.
3. Wydierżawiający wystawia fakturę nie później niż 1-go dnia miesiąca, którego dotyczy płatność; termin płatności wynosi 14 dni od daty wystawienia faktury, jednak nie później niż do 14-go dnia tego miesiąca.
4. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany corocznie, począwszy od dnia 1 lutego każdego roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, publikowany przez Główny Urząd Statystyczny.
5. Czynsz dzierżawny będzie obliczany na podstawie następującego wzoru: Czynsz na dany rok = Czynsz roku poprzedniego powiększony o Wskaźnik GUS – 100%. Za Wskaźnik GUS przyjmuje się średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszony przez GUS za rok poprzedni. W przypadku spadku wskaźnika nie stosuje się obniżki Czynszu dzierżawnego.
6. Strony ustalają, że wszelkie należności wynikające z niniejszej umowy będą rozliczane zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi, w szczególności z ustawą o podatku od towarów i usług oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy. Wystawiane faktury będą zawierać wszystkie wymagane przepisami elementy, w tym prawidłową stawkę i kwotę podatku VAT. W przypadku zmiany przepisów, Strony zobowiązują się do stosowania aktualnych regulacji prawnych i fiskalnych.
7. Czynsz dzierżawny będzie opłacany przez Dzierżawcę na rachunek bankowy Wydierżawiającego w Banku Millennium S.A. Oddział Toruń, Nr 09 1160 2202 0000 0000 6172 1063.
8. Termin płatności uważa się za zachowany w dniu wpływu środków na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu lub innych należności, Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy ustawowe odsetki za opóźnienie liczone od dnia następnego po terminie płatności do dnia zapłaty.
10. Wadium wniesione przez Oferenta w przetargu podlega zaliczeniu na poczet kaucji zabezpieczającej wszystkie obecne i przyszłe należności Dzierżawcy wynikające z Umowy, w szczególności z tytułu czynszu dzierżawnego, opłat eksploatacyjnych, kar umownych oraz odszkodowań, itp.
11. Dzierżawca oświadcza, że ma status/nie ma statusu dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 424).

§ 6

[Czas trwania umowy]

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony 3 (trzech) lat, począwszy od dnia _____ r. do dnia _____ r.
2. Umowa wygasa z upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, bez konieczności składania przez którąkolwiek ze Stron oświadczenia o wypowiedzeniu.
3. Przed upływem terminu określonego w ust. 1 możliwe jest jej rozwiązanie wyłącznie na podstawie porozumienia Stron lub w przypadkach określonych w Umowie.

§ 7

[Udostępnienie Przedmiotu dzierżawy Podnajemcom]

1. Wydierżawiający wyraża zgodę na odpłatne udostępnianie przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy Podnajemcom pod warunkiem zachowania następujących warunków:
 - 1) odpłatne udostępnienie Infrastruktury sportowej objętej Przedmiotem dzierżawy Podnajemcom nie może być sprzeczne z celami zawartymi w Przedmiocie umowy;
 - 2) Wydierżawiający zastrzega, że pierwszeństwo w dostępie do Infrastruktury sportowej objętej Przedmiotem umowy mają Podnajemcy z siedzibą zarejestrowaną w Toruniu, realizujący cele statutowe związane ze szkoleniem i rywalizacją sportową w dyscyplinie piłka nożna w kategoriach wiekowych dzieci i młodzieży. W dalszej kolejności Podnajemcy z siedzibą zarejestrowaną w Toruniu realizujący cele statutowe związane z rozwojem i upowszechnianiem sportu oraz propagowaniem zdrowego trybu życia;
 - 3) w okresie trwania Umowy Wydierżawiający wymaga od Dzierżawcy podnajmu na rzecz Podnajemców określonych w punkcie 1) niniejszego ustępu następującej liczby godzin każdego dnia roboczego:
 - a) minimum 1,5 godziny w czasie od 16:00 do 20:00;

- b) jednak nie więcej niż 3 godziny w czasie od 16:00 do 20:00;
- 4) zawarcie umowy o odpłatne udostępnianie przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy Podnajemcom może nastąpić wyłącznie po pisemnej akceptacji jej projektu umowy przez Wydierżawiającego,
 - 5) odpłatne korzystanie przez Podnajemców z Przedmiotu dzierżawy może nastąpić wyłącznie po pisemnej akceptacji umowy udostępniania przez Wydierżawiającego;
 - 6) projekt umowy o odpłatne udostępnianie przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy Podnajemcom będzie uważany za zaakceptowany przez Wydierżawiającego, jeżeli Wydierżawiający w terminie 7 dni roboczych od dnia przedłożenia mu projektu nie zgłosi na piśmie zastrzeżeń. Za dzień przedłożenia projektu przez Dzierżawcę uznaje się dzień złożenia projektu umowy w siedzibie Wydierżawiającego lub dzień wpływu projektu umowy na adres poczty elektronicznej Wydierżawiającego wyszczególniony w Postanowieniach końcowych Umowy. Za dzień zgłoszenia uwag do projektu umowy przez Wydierżawiającego uznaje się dzień złożenia uwag w siedzibie Dzierżawcy lub dzień wpływu projektu umowy na adres poczty elektronicznej Dzierżawcy wyszczególniony w par. 8 Umowy.
2. Dzierżawca ma prawo do pobierania Pożytków z tytułu realizacji Przedmiotu umowy, w tym odpłatnego udostępniania Podnajemcom Przedmiotu dzierżawy pod następującymi warunkami:
- 1) dla Infrastruktury sportowej:
 - a) Wydierżawiający zastrzega, że cena za jedną godzinę udostępnienia Przedmiotu dzierżawy nie może być wyższa niż 70 zł netto (powiększona o VAT wg obowiązującej stawki) – w przypadku treningu w kategoriach wiekowych dzieci i młodzieży;
 - b) Wydierżawiający zastrzega, że cena za jedną godzinę udostępnienia Przedmiotu dzierżawy nie może być wyższa niż 240 zł netto (powiększona o VAT wg obowiązującej stawki) – w przypadku meczów w kategoriach wiekowych dzieci i młodzieży;
 - c) Wydierżawiający zastrzega, że Dzierżawca może doliczyć w okresie jesiennym, zimowym i wiosennym do ceny kwotę wynikającą z poniesionych przez Dzierżawcę kosztów energii elektrycznej na oświetlenie boisk podczas treningów i meczów proporcjonalnie do zużycia przez Podnajemców;
 - 2) dla pozostałej infrastruktury lub powierzchni udostępnienia Przedmiotu dzierżawy ceny nie powinny być wyższe niż ceny za podobną infrastrukturę lub powierzchnię w Toruniu.
3. Wydierżawiający dopuszcza możliwość corocznej waloryzacji ceny za jedną godzinę udostępnienia Przedmiotu dzierżawy dokonywanej przez Dzierżawcę, począwszy od dnia 1 lutego każdego roku, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem (wskaźnik GUS), publikowany przez Główny Urząd Statystyczny. Wartość Czynszu dzierżawnego po waloryzacji będzie podstawą do kolejnych waloryzacji.
4. Wydierżawiający nie jest zobowiązany do uiszczania jakiegokolwiek wynagrodzenia na rzecz Dzierżawcy. Dzierżawcy nie przysługuje żadne roszczenie o zapłatę wobec Wydierżawiającego, nawet w sytuacji, gdyby wartość nakładów poniesionych na wykonanie Przedmiotu umowy nie znalazła pełnego pokrycia w prawie do udostępnienia Przedmiotu umowy, w tym w pobranych Pożytkach.

§ 8

[Podstawowe obowiązki Dzierżawcy]

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zachowania należytej staranności i korzystania z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, w sposób nienaruszający substancji obiektu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym BHP i PPOŻ.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania Przedmiotu dzierżawy w stanie nie gorszym niż w dniu przejęcia, uwzględniając normalne zużycie techniczne wynikające z właściwej prowadzonej eksploatacji Przedmiotu dzierżawy w odpowiednim stanie technicznym, sanitarnym i porządkowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do administrowania gospodarczego i technicznego w zakresie utrzymania Przedmiotu dzierżawy w sposób niepowodujący pogorszenia stanu Przedmiotu umowy na dzień jej przejęcia, uwzględniając normalne zużycie techniczne wynikające z właściwej prowadzonej eksploatacji Przedmiotu dzierżawy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do zarządzania Przedmiotem dzierżawy na potrzeby Podnajemców w sposób niepowodujący pogorszenia stanu Przedmiotu umowy na dzień jej przejęcia, uwzględniając normalne zużycie techniczne wynikające z właściwej prowadzonej eksploatacji Przedmiotu dzierżawy.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia Dokumentacji obejmującej m.in.:
 - 1) księgę obiektu;

- 2) książki przeglądów technicznych obiektów budowlanych, obejmujące terminy, zakres i wyniki przeglądów budowlanych;
 - 3) książki konserwacji i napraw sprzętu sportowego;
 - 4) książki przeglądów urządzeń dźwigowych i transportu bliskiego (UDT) – zarejestrowane protokoły badań okresowych i konserwacji zgodnie z wymogami Urzędu Dozoru Technicznego;
 - 5) książki przeglądów instalacji elektrycznej i odgromowej – potwierdzone świadectwami pomiarów i uprawnionym podpisem elektryka;
 - 6) dokumentację serwisową urządzeń mechanicznych, klimatyzacyjnych i wentylacyjnych – z raportami serwisowymi i kartami gwarancyjnymi;
 - 7) instrukcje obsługi i procedury BHP – dostępne w formie papierowej lub elektronicznej, udostępniane personelowi obsługi obiektu;
 - 8) inne książki, rejestry i dokumentację wymaganą przepisami prawa dla Przedmiotu dzierżawy.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonywania na własny koszt następujących czynności w celu należytego utrzymania Przedmiotu dzierżawy:
- 1) konserwacja bieżąca i cykliczna wszystkich instalacji i urządzeń;
 - 2) naprawy doraźne, tj. usuwanie awarii i uszkodzeń niezwłocznie po ich stwierdzeniu;
 - 3) remonty okresowe, tj. prace odtworzeniowe, modernizacyjne lub wymieniające zużyte elementy, wykonywane w celu utrzymania Przedmiotu dzierżawy w stanie nie gorszym niż w dniu przejęcia, uwzględniając normalne zużycie techniczne wynikające z właściwej prowadzonej eksploatacji Przedmiotu dzierżawy lub jeżeli wymagają tego przepisy lub zalecenia państwowych organów kontrolnych.
7. Wszystkie prace konserwacyjne, naprawcze i remontowe muszą być wykonywane przez podmioty lub osoby posiadające wymagane prawem uprawnienia oraz odpowiednie doświadczenie.
8. Po wykonaniu każdej czynności związanej z pracami konserwacyjnymi, naprawczymi i remontowymi Dzierżawca wprowadza do Dokumentacji wpisy zawierające co najmniej następujące informacje: datę, zakres prac, opis naprawy/remontu, użyte materiały, dane wykonawcy oraz ewentualne zalecenia.
9. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek skutki niewykonania lub nienależytego wykonania przez Dzierżawcę czynności konserwacyjnych, naprawczych czy remontowych określonych powyżej; wszelkie szkody, kary, odsetki, roszczenia osób trzecich oraz koszty przywrócenia Przedmiotu dzierżawy do stanu zgodnego z umową obciążają wyłącznie Dzierżawcę.
10. Dzierżawca zobowiązany jest do przygotowania, przeprowadzania i sfinansowania wszelkich przeglądów serwisowych Przedmiotu dzierżawy przez firmy lub osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i doświadczenie.
11. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek skutki niewykonania, nieterminowego przygotowania lub przeprowadzenia przez Dzierżawcę wszelkich przeglądów serwisowych Przedmiotu dzierżawy przez uprawnione podmioty; wszelkie kary, odsetki, roszczenia osób trzecich oraz koszty usunięcia skutków zaniedbań obciążają wyłącznie Dzierżawcę.
12. Dzierżawca odpowiada za przeprowadzanie wszystkich obowiązkowych przeglądów technicznych, wynikających z Prawa budowlanego oraz aktów wykonawczych, szczególnie w zakresie:
- 1) przeglądów technicznych obiektu budowlanego – co najmniej raz na rok, sprawdzający stan elementów konstrukcyjnych, instalacji i urządzeń jak dach, stropy, ściany, schody, balustrady;
 - 2) przeglądów okresowych obiektu budowlanego – co najmniej raz na 5 lat, obejmujący ocenę stanu technicznego wszystkich elementów budynku i wydanie opinii o konieczności wykonania remontów bądź robót zabezpieczających;
 - 3) przeglądów instalacji technicznych (sanitarne, grzewcze, elektryczne, odgromowe itp.) – zgodnie z odrębnymi przepisami (np. rozporządzenia SEP, UDT), w terminach określonych dla każdego rodzaju instalacji;
 - 4) kontroli stanu bezpieczeństwa pożarowego – przeglądy instalacji gaśniczych, hydrantowych i gaśnic, zgodnie z przepisami ppoż.;
 - 5) kontroli kominarskich – czyszczenie i sprawdzenie przewodów kominowych i wentylacyjnych co najmniej raz w roku.
13. Po wykonaniu każdej czynności związanej z obowiązkowymi przeglądami technicznymi, wynikającymi z Prawa budowlanego oraz aktów wykonawczych Dzierżawca wprowadza do Dokumentacji wpisy wymagane prawem lub wpisy zawierające co najmniej następujące informacje: datę, zakres prac, opis naprawy/remontu, użyte materiały, dane wykonawcy oraz ewentualne zalecenia będące wynikiem tych przeglądów.

14. Prace wynikające z zaleceń będących wynikiem przeglądów technicznych, wynikających z Prawa budowlanego oraz aktów wykonawczych Dzierżawca wykonuje zgodnie i w terminie wyznaczonym w zaleceniach pokontrolnych.
15. O wyniku wszystkich obowiązkowych przeglądów technicznych, wynikających z Prawa budowlanego oraz aktów wykonawczych, Dzierżawca informuje Wydzierżawiającego w terminie 7 dni od dnia zakończenia przeglądu oraz w terminie 3 dni od dnia wykonania zaleceń pokontrolnych.
16. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek skutki niewykonania lub nieterminowego przeprowadzenia przez Dzierżawcę obowiązkowych przeglądów technicznych wynikających z Prawa budowlanego oraz aktów wykonawczych; wszelkie kary administracyjne, sankcje, odsetki, koszty napraw, modernizacji lub innych działań wynikłych z zaniedbań w tym zakresie obciążają wyłącznie Dzierżawcę.
17. Dzierżawca zobowiązany jest do bieżącego i systematycznego utrzymania zieleni na terenie oraz w bezpośrednim otoczeniu Przedmiotu dzierżawy, w szczególności: koszenia trawników, pielęgnacji drzew i krzewów (przycinania, formowania koron oraz usuwania suchych i chorych gałęzi), nawożenia i nawadniania oraz odchwaszczania rabat i alejek, z jednoczesnym monitorowaniem stanu zdrowotnego roślin i stosowaniem środków ochrony dopuszczonych przepisami prawa ochrony przyrody; wszystkie prace muszą być prowadzone zgodnie z ustawą Prawo ochrony przyrody oraz aktami wykonawczymi.
18. Przed podjęciem wycinki jakiegokolwiek drzew lub krzewów Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia pisemnego wniosku wraz z uzasadnieniem, danymi identyfikacyjnymi drzew (gatunek, obwód pnia) i planowanymi terminami, uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
19. Po uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego, a przed przystąpieniem do wycinki drzew lub krzewów, Dzierżawca uzyska na własny koszt i własnym staraniem wymagane prawem decyzje administracyjne i zezwolenia.
20. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody, ubytki roślinności ani inne negatywne konsekwencje wynikające z niewłaściwej lub nieterminowej pielęgnacji zieleni przez Dzierżawcę; wszelkie koszty związane z naprawą, odtworzeniem nasadzeń, usuwaniem skutków zaniedbań oraz ewentualne odszkodowania obciążają wyłącznie Dzierżawcę.
21. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymania w mocy umów na dostawę wszystkich Mediów i usług niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Przedmiotu dzierżawy.
22. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia z dostawcami Mediów umów nie później niż w ciągu 14 dni od dnia przekazania Przedmiotu dzierżawy, przy czym każda umowa powinna obejmować co najmniej 12-miesięczny okres rozliczeniowy z możliwością przedłużenia oraz gwarantować ciągłość i nieprzerwaną dostawę mediów.
23. Dzierżawca zobowiązany jest do terminowego regulowania wszelkich należności wynikających z faktur i rachunków za Media, dokonując zapłaty niezwłocznie, jednak nie później niż w dniu ich wymagalności.
24. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek skutki opóźnień lub niewykonania obowiązku terminowego regulowania rachunków i faktur za Media przez Dzierżawcę; wszelkie zobowiązania wynikające z nieterminowych płatności, w tym odsetki za zwłokę, kary umowne lub inne sankcje nałożone przez dostawców Mediów bądź inne podmioty, obciążają wyłącznie Dzierżawcę.
25. Dzierżawca zobowiązany jest do archiwizowania i przechowywania Dokumentacji związanej z Przedmiotem dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
26. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania o wszelkich awariach, uszkodzeniach zaistniałych na Przedmiocie dzierżawy.

§ 9

[Obowiązki Dzierżawcy w zakresie utrzymania boiska z trawą sztuczną]

1. W związku z wymianą nawierzchni boiska z trawą sztuczną, której dokonano w 2024 roku ze środków pochodzących z budżetu Gminy Miasta Torunia Dzierżawca zobowiązany jest do zachowania należytej staranności i korzystania z tej części Przedmiotu dzierżawy w sposób zapewniający utrzymanie boiska w należyłym stanie.
2. Dzierżawca jest zobowiązany w szczególności do przestrzegania harmonogramu konserwacji boiska z trawą sztuczną zgodnie z dokumentacją: Wytyczne bieżącego utrzymania boiska piłkarskiego przy ul. 63 Pułku Piechoty 47/61 w Toruniu – stanowiącego [załącznik nr 3 do Umowy](#).
3. Dzierżawca jest zobowiązany w szczególności do nadzoru i kontroli obuwia piłkarskiego przeznaczonego do gry na sztucznej trawie lub zwykłych butach sportowych typu halówki. Dozwolone typy butów piłkarskich to: wszystkie buty typu halówki z podeszwą IC/IN/IT; buty piłkarskie z podeszwą TF/TT-turfy; Lanki wyłącznie z podeszwą z korkami typu AG. Niedozwolone typy butów: Lanki z podeszwą FG, HG, SG-wkręty/ miksy, SG-PRO.

4. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia, nadmierne zużycie lub pogorszenie stanu nawierzchni boiska z trawą sztuczną powstałe z winy Dzierżawcy lub osoby korzystające z Przedmiotu dzierżawy, w tym w szczególności w wyniku niezachowania należytej staranności, nieprzestrzegania harmonogramu konserwacji określonego w załączniku nr 4 do Umowy oraz braku nadzoru nad dopuszczalnym obuwem sportowym; wszelkie koszty naprawy, odtworzenia nawierzchni, wymiany elementów sztucznej trawy, a także ewentualne kary, odsetki czy roszczenia osób trzecich obciążają wyłącznie Dzierżawcę.

§ 10

[Odpowiedzialność za szkody i bezpieczeństwo osób korzystających]

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa wszystkich osób korzystających z Przedmiotu dzierżawy oraz za wszelkie szkody i straty materialne wynikające z ich działań lub zaniechań, a także z działań Podnajemców, w szczególności za:
 - 1) szkody wyrządzone osobom korzystającym z Przedmiotu dzierżawy;
 - 2) straty materialne poniesione przez Wyzierżawiającego wskutek kradzieży, aktu wandalizmu, działania osób trzecich lub zdarzeń losowych;
 - 3) szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z lub przy okazji realizacji Umowy, w tym w związku z korzystaniem z Przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem przez Dzierżawcę lub Podnajemców.
2. W przypadku powstania jakiegokolwiek szkody Dzierżawca zobowiązuje się do jej naprawienia niezwłocznie, w terminie i w sposób wyznaczony przez Wyzierżawiającego, a wszelkie roszczenia, kary, odsetki i koszty związane z niewykonaniem tego obowiązku obciążają wyłącznie Dzierżawcę

§ 11

[Ubezpieczenie Przedmiotu dzierżawy]

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymania w mocy w okresie obowiązywania niniejszej Umowy polis ubezpieczeniowych w zakresie ubezpieczenia własnego mienia, nakładów adaptacyjnych oraz odpowiedzialności cywilnej,
2. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności i posiadania mienia powinno obejmować szkody osobowe i rzeczowe Wyzierżawiającego oraz osób trzecich, w tym użytkowników Przedmiotu dzierżawy, Podnajemców, z minimalną sumą gwarancyjną wynoszącą co najmniej 1.000.000,00 zł (jeden milion zł) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
3. Ubezpieczenie mienia własnego Dzierżawcy oraz poniesionych przez niego nakładów adaptacyjnych powinno obejmować zdarzenia losowe (w zakresie od wszystkich ryzyk), w tym kradzież z włamaniem i rabunek oraz akty wandalizmu.
4. Suma ubezpieczenia dla ubezpieczenia mienia powinna odpowiadać jego wartości odtworzeniowej.
5. Dzierżawca przekaze Wyzierżawiającemu kopię (lub aneksy) powyższych polis ubezpieczeniowych w dniu podpisania Umowy.
6. W terminie 7 dni od zawarcia, odnowienia lub zmiany każdej z polis Dzierżawca przekaze Wyzierżawiającemu kopię polisy (lub aneksu) oraz potwierdzenie opłaty składki.
7. W razie wygaśnięcia, odrzucenia przez zakład ubezpieczeń lub zmiany zakresu polisy Dzierżawca niezwłocznie, nie później niż w ciągu 7 dni roboczych, zawiadomi o tym Wyzierżawiającego i dostarczy nową polisę zapewniającą co wymagany zakres ochrony.
8. W razie niewywiązania się Dzierżawcy z obowiązku zawarcia lub utrzymania polis ubezpieczeniowych, Wyzierżawiający ma prawo we własnym imieniu zawrzeć stosowne polisy i uregulować składki, a wszelkimi kosztami oraz opłatami z tym związanymi obciążyć Dzierżawcę.
9. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek skutki nienależytego wywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązków ubezpieczeniowych określonych powyżej, w szczególności za niewystarczający zakres ochrony ubezpieczeniowej, odmowę wypłaty odszkodowania przez zakład ubezpieczeń, a wszelkie roszczenia, i koszty związane z takim stanem obciążają wyłącznie Dzierżawcę.

§ 12

[Nadzór i kontrola wykonywania Umowy przez Wdźierzawiającego]

1. Wdźierzawiający ma prawo do bieżącego nadzoru i kontroli wykonywania przez Dźierzawcę wszystkich obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności dotyczących utrzymania technicznego, prowadzenia dokumentacji, przeglądów, konserwacji, bezpieczeństwa użytkowników, utrzymania zieleni, zawarcia i opłacania umów na Media oraz ubezpieczenia Przedmiotu dźierzawy.
2. Kontrola może obejmować w szczególności:
 - 1) stan techniczny obiektów, instalacji, urządzeń i nawierzchni sportowych;
 - 2) realizację przeglądów okresowych i obowiązkowych oraz wykonanie zaleceń pokontrolnych;
 - 3) prawidłowość prowadzenia ksiąg, rejestrów i dokumentacji;
 - 4) utrzymanie zieleni;
 - 5) przestrzeganie zasad korzystania z boiska z trawą sztuczną;
 - 6) bezpieczeństwo osób korzystających oraz nadzór nad Podnajemcami;
 - 7) ważność polis ubezpieczeniowych i terminowość opłacania składek;
 - 8) zawarcie i opłacanie umów na Media.
3. Rodzaje kontroli i tryb zawiadomień:
 - 1) kontrola planowa – zapowiedziana z co najmniej 5 dniowym wyprzedzeniem;
 - 2) kontrola doraźna – w razie wątpliwości co do wykonania Umowy lub na wniosek organów kontrolnych; zawiadomienie co najmniej 24 h wcześniej;
 - 3) kontrola interwencyjna – bez uprzedzenia, jeżeli zaistnieje podejrzenie zagrożenia życia, zdrowia, mienia znacznej wartości albo poważnego naruszenia przepisów BHP/PPOŻ lub Prawa budowlanego lub łamania postanowień umowy.
4. Dźierzawca zapewni przedstawicielom Wdźierzawiającego (w tym upoważnionym ekspertom) swobodny dostęp do Przedmiotu dźierzawy oraz do wszystkich pomieszczeń technicznych, instalacyjnych i administracyjnych w uzgodnionym terminie kontroli; w sytuacjach interwencyjnych dostęp zostanie zapewniony niezwłocznie.
5. Na żądanie Wdźierzawiającego Dźierzawca udostępni do wglądu i sporządzenia kopii wszystkie dokumenty związane z wykonywaniem Umowy, w tym księgi obiektu, protokoły przeglądów, raporty serwisowe, rejestry płatności za Media, polisy ubezpieczeniowe oraz umowy z Podnajemcami. Termin udostępnienia wynosi 3 dni robocze od otrzymania żądania, a w przypadkach nagłych (awarie, kontrole organów) – 24 godziny.
6. Z każdej kontroli sporządzany będzie protokół podpisany przez strony lub odnotowana odmowa podpisu. Protokół zawiera opis stanu faktycznego, stwierdzone uchybienia, zalecenia pokontrolne oraz terminy ich wykonania. Egzemplarz protokołu otrzymują Strony.
7. Dźierzawca zobowiązany jest w terminie wskazanym w protokole przedstawić Wdźierzawiającemu pisemny plan naprawczy i następnie udokumentować wykonanie zaleceń pokontrolnych. Brak informacji o realizacji zaleceń w terminie uważa się za naruszenie Umowy.
8. Wdźierzawiający ma Prawo działań zastępczych, jeżeli Dźierzawca nie usunie stwierdzonych nieprawidłowości w wyznaczonym terminie. Wówczas Wdźierzawiający po uprzednim pisemnym wezwaniu i bezskutecznym upływie dodatkowego terminu nie krótszego niż 7 dni, z zastrzeżeniem sytuacji Zagrożenia bezpieczeństwa, to wtedy bez zachowania dodatkowego terminu, może zlecić wykonanie niezbędnych prac na koszt i ryzyko Dźierzawcy.
9. Do czasu usunięcia wad zagrażających bezpieczeństwu ludzi lub mienia Wdźierzawiający może nakazać czasowe wyłączenie całości lub części Przedmiotu dźierzawy z użytkowania, w tym ograniczyć dostęp Podnajemców; koszty i konsekwencje takiego ograniczenia obciążają Dźierzawcę.
10. Materiały dowodowe. Wdźierzawiający może w trakcie kontroli sporządzać dokumentację fotograficzną, pomiary, nagrania oraz pobierać kopie dokumentów technicznych, z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych i informacji niejawnych.
11. Wykonanie kontroli, brak uwag w protokole lub podpisanie protokołu przez Wdźierzawiającego nie oznacza przejścia przez niego obowiązków Dźierzawcy ani potwierdzenia należytego stanu Przedmiotu dźierzawy; pełna odpowiedzialność i ryzyko za wykonanie Umowy pozostaje po stronie Dźierzawcy.
12. Wdźierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek skutki niewykonania, utrudniania lub nienależytego wywiązania się przez Dźierzawcę z obowiązków współdziałania podczas kontroli, udostępniania dokumentacji, zapewnienia dostępu do Przedmiotu dźierzawy, usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości ani realizacji zaleceń pokontrolnych określonych w niniejszym paragrafie. Wdźierzawiający w szczególności nie odpowiada za szkody w

mieniu, przerwy w użytkowaniu obiektu, utracone Pożytki, kary administracyjne, sankcje organów, roszczenia Podnajemców lub osób trzecich ani odmowy wypłaty odszkodowań przez ubezpieczycieli wynikłe z takich zaniedbań. Wszelkie koszty i obciążenia z tego tytułu ponosi wyłącznie Dzierżawca.

§ 13

[Wypowiedzenie i Rozwiązanie Umowy]

1. Wyzierżawiający może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od dnia jego doręczenia Dzierżawcy, jeżeli Dzierżawca pomimo pisemnego wezwania do usunięcia naruszeń i bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu dopuszcza się któregokolwiek z niżej wymienionych naruszeń:
 - 1) zaległość czynszowa lub inna płatność na rzecz Wyzierżawiającego przekraczająca 14 dni po terminie płatności;
 - 2) niewywiązywanie się z obowiązków utrzymaniowych (konserwacja, naprawy, remonty) skutkujące pogorszeniem stanu technicznego obiektów lub urządzeń;
 - 3) nieprzekazanie wymaganej dokumentacji technicznej, eksploatacyjnej, ubezpieczeniowej lub finansowej w terminie wskazanym w wezwaniu;
 - 4) naruszenie zasad udostępniania Podnajemcom w szczególności brak wymaganej akceptacji Wyzierżawiającego dla umów odpłatnego udostępnienia.
 - 5) Naruszenia dotyczące utrzymania zieleni lub boiska z trawą sztuczną, jeśli powodują istotne pogorszenie stanu lub ryzyko utraty gwarancji lub parametrów użytkowych.
2. Rozwiązanie Umowy ze skutkiem natychmiastowym może nastąpić, gdy wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń, przy czym o ile wyraźnie nie wskazano inaczej może zostać dokonane bez uprzedniego wyznaczenia terminu naprawczego:
 - 1) zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa pożarowego, katastrofa budowlana lub bezpośrednie ryzyko jej wystąpienia wynikłe z zaniedbań Dzierżawcy lub nieusunięte w terminie wskazanym w decyzji organu lub w protokole interwencyjnym Wyzierżawiającego;
 - 2) brak obowiązkowego ubezpieczenia mienia lub OC utrzymujący się dłużej niż 7 dni po upływie okresu ochrony, bądź odmowa zawarcia/odnowienia polisy pomimo wezwania;
 - 3) bezpodstawne uniemożliwianie nadzoru lub kontroli, w szczególności odmowa wstępu, odmowa okazania dokumentów, utrudnianie kontroli interwencyjnej;
 - 4) oddanie całości lub istotnej części Przedmiotu dzierżawy do korzystania osobie trzeciej (w tym Podnajemcy) bez wymaganej pisemnej zgody i akceptacji umowy przez Wyzierżawiającego;
 - 5) użytkowanie Przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem lub sprzecznie z celami statutowymi, w szczególności prowadzenie działalności zagrażającej bezpieczeństwu, porządkowi publicznemu lub naruszającej przepisy prawa.
 - 6) rażące lub powtarzające się naruszenia obowiązków płatniczych wobec Wyzierżawiającego, tj.: co najmniej dwukrotne przekroczenie terminu o ponad 14 dni w okresie 12 miesięcy lub wobec dostawców Mediów skutkujące wstrzymaniem dostaw.
 - 7) samowolne wykonanie robót budowlanych, instalacyjnych lub trwałych zmian w infrastrukturze bez wymaganych zezwoleń i zgody Wyzierżawiającego;
 - 8) stwierdzona przez właściwy organ decyzja o zamknięciu obiektu z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy;
 - 9) upadłość, likwidacja lub wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Dzierżawcy zagrażające wykonaniu Umowy, jeżeli Wyzierżawiający nie zostanie w terminie nie dłuższym niż 14 dni zabezpieczony co do dalszej realizacji świadczeń.
3. W przypadku Rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym Umowa ulega rozwiązaniu z chwilą doręczenia Dzierżawcy pisemnego oświadczenia Wyzierżawiającego, chyba że w oświadczeniu wskazano późniejszą datę wyłącznie w celu przeprowadzenia czynności zabezpieczających lub zdawczo-odbiorczych. Dopuszcza się równoległe przestanie skanu na adres e mail Strony – dla celów dowodowych.
4. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i doręczenia na adresy do korespondencji wskazane w Umowie. Dopuszcza się równoległe przestanie skanu na adres e mail Strony – dla celów dowodowych.
5. Za datę doręczenia Wypowiedzenia uważa się:
 - 1) dzień faktycznego odbioru pisma;

- 2) w razie odmowy odbioru – dzień odnotowania odmowy przez operatora pocztowego/kurierskiego;
- 3) w razie bezskutecznego awizowania – upływ 7 dni od drugiego awiza.
6. Wypowiedzenie lub Rozwiązanie powinno wskazywać: podstawę faktyczną i prawną, daty naruszeń, ewentualne wcześniejsze wezwania do usunięcia naruszeń oraz sposób ustalenia daty rozwiązania (po okresie wypowiedzenia albo ze skutkiem natychmiastowym).
7. Z dniem upływu okresu Wypowiedzenia lub Rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym Dzierżawca obowiązany jest:
 - 1) niezwłocznie zaprzestać korzystania z Przedmiotu dzierżawy (chyba że Strony uzgodnią pisemnie inny zakres działań zabezpieczających);
 - 2) w terminie 7 dni roboczych od daty rozwiązania sporządzić wraz z Wydierżawiającym protokół zdawczo-odbiorczy;
 - 3) wydać Przedmiot dzierżawy w stanie wymaganym Umową z uwzględnieniem normalnego zużycia, przekazać klucze, kody dostępu, dokumentację techniczną i eksploatacyjną;
 - 4) rozliczyć Media, Czynnosc dzierżawny, inne należności oraz ewentualne szkody.
 - 5) Wydierżawiający może potrącić lub zatrzymać kaucje, inne zabezpieczenia lub należności przysługujące Dzierżawcy na poczet roszczeń z tytułu zaległości, szkód, kar umownych lub kosztów działań zastępczych – zgodnie z Umową i przepisami prawa.
8. Wypowiedzenie Umowy lub Rozwiązanie Umowy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy nie rodzi po stronie Wydierżawiającego obowiązku zapłaty odszkodowania, zwrotu utraconych Pożytków ani zwrotu nakładów Dzierżawcy, chyba że obowiązek taki wynika z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub uprzednich, wyraźnych, pisemnych uzgodnień Stron.
9. Skorzystanie przez Wydierżawiającego z prawa Wypowiedzenia lub Rozwiązania Umowy nie ogranicza jego prawa do dochodzenia odszkodowania, kar umownych, zwrotu kosztów działań zastępczych ani innych roszczeń wynikających z Umowy lub przepisów prawa.

§ 14

[Siła wyższa]

1. Jeżeli siła wyższa, w tym akty normatywne władz publicznych wprowadzające ograniczenia lub zakazy, uniemożliwi Stronie częściowo lub w całości – wykonanie lub należyte wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy, to Strona ta niezwłocznie, najszybciej jak to będzie możliwe, powiadomi drugą Stronę o powstaniu tego zdarzenia i na bieżąco będzie informować o istotnych faktach mających wpływ na jego przebieg, w tym w terminie ich zakończenia, podając szczegóły dotyczące zaistnienia siły wyższej oraz w miarę możliwości przedstawić dokumentację w tym zakresie.
2. Strony dwustronnie uzgodnią sposób postępowania wobec tego zdarzenia.
3. Po zakończeniu działania siły wyższej, Strona tak szybko, jak to będzie możliwe przystąpi do wykonywania obowiązków umownych lub ich kontynuacji, a także niezwłocznie rozpocznie usuwanie skutków tego zdarzenia, chyba że Strony wspólnie określą inny sposób postępowania.
4. W okresie trwania przeszkody siły wyższej Strona dotknięta zdarzeniem może wnioskować o zawieszenie wykonywania obowiązków nie dających się wykonać. Strony uzgodnią odpowiednie obniżenie lub zawieszenie Czynnosc dzierżawnego w zakresie, w jakim korzystanie z Przedmiotu dzierżawy stało się niemożliwe z przyczyn siły wyższej nieleżących po stronie Dzierżawcy.

§ 15

[Postanowienia końcowe]

1. Do koordynacji całości spraw związanych z wykonywaniem Umowy po stronie Wydierżawiającego upoważniony jest, tel., e-mail:
2. Do koordynacji całości spraw związanych z wykonywaniem Umowy po stronie Dzierżawcy upoważniony jest, tel., e-mail:
3. Każda ze Stron zobowiązana jest niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od zmiany, poinformować drugą Stronę na piśmie o zmianie danych, o których mowa w ust. 1–2. Do czasu zgłoszenia zmiany korespondencja kierowana na dotychczasowe dane uważa się za skutecznie doręczoną.

4. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności; za równoważne formie pisemnej uznaje się dokument elektroniczny opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym osób uprawnionych do reprezentacji Stron.
5. Umowa wraz z załącznikami stanowi całość porozumienia Stron i zastępuje wszelkie wcześniejsze uzgodnienia, oferty, zapewnienia i korespondencję dotyczącą jej przedmiotu, chyba że wyraźnie postanowiono inaczej.
6. W razie rozbieżności między treścią Umowy a załącznikami pierwszeństwo ma treść Umowy, następnie kolejno: aneksy (według daty), załączniki wymienione w Umowie, instrukcje techniczne oraz inne dokumenty eksploatacyjne.
7. Nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy nie wpływa na ważność pozostałych; Strony zobowiązują się niezwłocznie zastąpić takie postanowienie innym, możliwie najbliższym co do celu gospodarczego i prawnego.
8. Nagłówki paragrafów i ustępów służą wyłącznie dla wygody i nie wpływają na interpretację Umowy.
9. Odniesienia do przepisów prawa obejmują również ich zmiany, zastąpienia lub akty wykonawcze obowiązujące w okresie trwania Umowy.
10. Użycie liczby pojedynczej obejmuje odpowiednio liczbę mnogą i odwrotnie, o ile sens przepisu nie stanowi inaczej.
11. Terminy określone w dniach liczy się w dniach kalendarzowych, chyba że wyraźnie wskazano „Dni Robocze”. Jeśli ostatni dzień terminu przypada na dzień ustawowo wolny od pracy, termin upływa następnego Dnia Roboczego.
12. Niewykonanie lub opóźnienie w dochodzeniu przez którąkolwiek ze Stron praw wynikających z Umowy nie stanowi zrzeczenia się tych praw ani zgody na naruszenie; wszelkie zrzeczenia wymagają formy pisemnej.
13. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego Dzierżawca nie może przenieść praw lub obowiązków z Umowy, dokonać cesji wierzytelności, ustanowić zastawu, ani oddać Przedmiotu dzierżawy w dalszą dzierżawę lub inny tytuł prawny poza zakresem i trybem określonym w par. 7.
14. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że Wyzierżawiający, jako podmiot sektora finansów publicznych, podlega przepisom o dostępie do informacji publicznej; ujawnienie informacji o Umowie w zakresie wymaganym prawem nie stanowi naruszenia tajemnicy handlowej.
15. Wykorzystanie herbu Miasta Torunia, logotypu MOSiR lub innych znaków identyfikacyjnych Wyzierżawiającego w materiałach informacyjnych lub promocyjnych Dzierżawcy lub Podnajemców wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego, z wyjątkiem informacji adresowych.
16. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do organizacji na terenie Przedmiotu dzierżawy wydarzeń miejskich do łącznej liczby 20 dni w roku kalendarzowym; terminy zostaną zgłoszone Dzierżawcy co najmniej 60 dni wcześniej. Zdarzenia miejskie mają pierwszeństwo przed rezerwacjami Podnajemców. Dzierżawca zapewni udostępnienie Przedmiotu dzierżawy w zakresie i na warunkach uzgodnionych w formie pisemnej.
17. Wyzierżawiający może prowadzić roboty remontowe, modernizacyjne lub inwestycyjne na Przedmiocie dzierżawy po uprzednim uzgodnieniu harmonogramu. Dzierżawca zobowiązuje się tolerować czasowe ograniczenia użytkowania w zakresie koniecznym do wykonania robót, bez prawa do odszkodowania.
18. Strony dopuszczają prowadzenie wymaganych Umową ksiąg, rejestrów i protokołów w formie elektronicznej, pod warunkiem zapewnienia integralności, identyfikowalności dat i możliwości wydruku na żądanie Wyzierżawiającego.
19. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
20. Ewentualne spory wynikłe z Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wyzierżawiającego.
21. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Zakres przestrzenny Przedmiotu dzierżawy – mapa nieruchomości stanowiącą załącznik nr 2 do Umowy

