

**UMOWA NR
DZIERŻAWY OBIEKTU SPORTOWEGO – KORTÓW TENISOWYCH**

zawarta dnia w Zielonce pomiędzy:

Ośrodkiem Kultury i Sportu w Zielonce z siedzibą przy ul. Łukasieńskiego 1/3, 05-220 Zielonka

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”,

reprezentowanym przez Dyrektora Ośrodka Kultury i Sportu Adama Lisieckiego

a:

.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”,

.....

Zwane dalej stronami

§1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że ma prawo do wydzierżawienia obiektu sportowego – kortów tenisowych o łącznej powierzchni 1546 m² położonego przy ul. Dziennikarskiej na działce ew. 81/2 z obrębem 5-40-2, zwanym dalej „Obiektem”.
2. Obiekt określony w ust. 1 składa się z:
 - 1) dwóch pełnowymiarowych kortów 1296 m² z trybunami;
 - 2) budynku zaplecza kortów o powierzchni użytkowej 52,3 m².
3. Obiekt objęty jest systemem monitoringu wizyjnego wpiętego do miejskiej sieci monitoringu, którą zarządza Urząd Miasta Zielonka.
4. Szczegółowy opis obiektu określonego w ust. 1 stanowi załącznik nr 1 do umowy.

§2

1. Obiekt określony w §1 umowy Wydzierżawiający wydzierżawia Dzierżawcy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności sportowej, rekreacyjnej i szkoleniowej w zakresie upowszechniania tenisa ziemnego.
2. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia dzierżawionego Obiektu.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności określonej w ust. 1 na dzierżawionym Obiekcie przez siedem dni w tygodniu. Działalność może być prowadzona w godzinach 6:00-22:00.
4. Integralną część umowy stanowi instrukcja użytkowania kortów (załącznik nr 2 do niniejszej umowy).

5. Dzierżawca nie może poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy ani nie może obciążać go prawami osób trzecich, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§3

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Obiektu, który przyjmuje w dzierżawę z dniem zawarcia umowy.
2. Dzierżawca może dokonać zmian aranżacyjnych Obiektu (np. wnętrz, zaplecza, przestrzeni trybun itd.) wyłącznie za uprzednią zgodą Wydierżawiającego na podstawie pisemnego wniosku.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do dbania o należyty stan Obiektu przez cały okres trwania umowy, w szczególności zobowiązany jest do ponoszenia kosztów bieżącej eksploatacji Obiektu, w tym kosztów zakupu i uzupełniania mączki, maszyn do jej ubijania oraz obsługi Obiektu. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania Obiektu w należytej czystości.
4. Dzierżawca może zainstalować na własny koszt siatki osłaniające od wiatru, wiatrochrony, blendy tenisowe.
5. Dzierżawca może zainstalować na własny koszt wiatę do przechowywania sprzętu niezbędnego w celu pielęgnacji i obsługi Obiektu (maszyny do ubijania kortu, osprzęt do podlewania kortu, siatki, mączkę itp.), w miejscu uzgodnionym z Wydierżawiającym.
6. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty bieżących napraw i prac konserwacyjnych Obiektu oraz zakupu wszelkich materiałów eksploatacyjnych potrzebnych do należytego funkcjonowania Obiektu oraz infrastruktury towarzyszącej.
7. Dzierżawcy nie przysługuje prawo zwrotu nakładów po zakończeniu umowy dzierżawy.
8. Do 17 grudnia 2026 roku Obiekt objęty jest gwarancją wykonania robót budowlanych i dostarczonych sprzętów. Dzierżawca jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Wydierżawiającego o wystąpieniu wad lub usterek w Obiekcie w terminie nie dłuższym niż 2 dni kalendarzowych od daty stwierdzenia wady lub usterki. W przypadku niezrealizowania tego obowiązku lub zrealizowania go niewłaściwie bądź z opóźnieniem, Dzierżawca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody powstałe z tego tytułu.
9. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody nieobjęte gwarancją, o której mowa w ust. 8.

§4

1. Tytułem czynszu Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny za każdy miesiąc:
 - 1) w okresie od 15.04. do 15.10. w wysokości złote netto (słownie: złotych) wraz z obowiązującym podatkiem od towarów i usług.

- 2) w okresie od 16.10 do 14.04 w wysokości 5% kwoty wykazanej w pkt. 1) wraz z obowiązującym podatkiem od towarów i usług.
- 3) czynsz za miesiące kwiecień i październik obliczany będzie proporcjonalnie zgodnie z wysokością czynszu wskazaną w ust.1 pkt. 1) i 2).
2. Wyzdierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę do 10-tego dnia każdego miesiąca płatną z góry przelewem w ciągu 14 dni od daty wystawienia.
3. W przypadku nie dotrzymania terminów płatności czynszu naliczane będą Dzierżawcy odsetki ustawowe za zwłokę.
4. Dodatkowo przez cały okres trwania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia opłat za energię elektryczną, wodę i ścieki na podstawie refaktur wystawianych przez Wyzdierżawiającego.
5. Koszty zużycia energii elektrycznej oraz wody i ścieków rozliczone na podstawie urządzeń pomiarowych znajdujących się na terenie Obiektu.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych na czas trwania umowy.

§5

Dzierżawca ponosi ryzyko prowadzenia działalności uzależnionej od warunków atmosferycznych, które nie mogą być przyczyną pomniejszenia czynszu dzierżawnego.

§6

1. Na Dzierżawcy spoczywa pełna i wyłączna odpowiedzialność za zabezpieczenie Obiektu i osób w nim przebywających w czasie prowadzonej działalności oraz za ewentualne szkody z tego tytułu.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia Obiektu zakresie o którym mowa w ust. 1 oraz w § 3 ust. 9.

§7

1. Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić wstęp na teren Obiektu pracownikom Wyzdierżawiającego lub pracownikom Urzędu Miasta Zielonka oraz osobom przez nich wskazanym w celu kontroli przedmiotu dzierżawy oraz wykonywania przeglądów serwisowych.
2. Dzierżawca zobowiązany jest udzielić mieszkańcom Miasta Zielonka posiadającym kartę mieszkańca zniżki w wysokości 20% na prowadzone zajęcia lub wynajem poszczególnych kortów względem cen przez niego stosowanych. Dzierżawca nie jest uprawniony do różnicowania tych cen ze względu na bycie mieszkańcem Miasta Zielonka lub na posiadanie karty mieszkańca Miasta Zielonka.
3. Dzierżawca zobowiązany jest udostępnić Obiekt do bezpłatnego korzystania w ramach imprez organizowanych przez Wyzdierżawiającego lub Miasto Zielonka nie częściej jednak niż trzy razy w danym roku w trakcie sezonu i nie częściej niż raz w

danym miesiącu. Terminy poszczególnych imprez zostanie Dzierżawcy wskazany z 30 dniowym wyprzedzeniem.

§8

1. Dzierżawca wpłaci Wydierżawiającemu kaucję zwrotną w wysokości 1500 złotych (słownie: tysiąc pięćset złotych zero groszy) tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynikających z niniejszej umowy.
2. Kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy po potrąceniu ewentualnych należności Wydierżawiającego, nie później niż jeden miesiąc po ustaniu obowiązywania umowy.

§9

1. Umowa zostaje zawarta na okres od 1 marca 2025 r. do 15 października 2028 r.
2. Okres wypowiedzenia umowy wynosi 3 miesiące dla każdej ze stron.

§10

Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w przypadku wystąpienia stanu epidemii, na własny koszt.

§11

Wydierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku:

- 1) naruszenia któregośkolwiek z postanowień określonych w § 7,
- 2) prowadzenia innej działalności niż określona w § 2,
- 3) nie uregulowania zobowiązań czynszowych,
- 4) poddzierżawienia obiektu bez zgody Wydierżawiającego.

§12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§13

Ewentualne spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu Sądu właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.

§14

Załącznik nr 5
Do ogłoszenia nr 01/01/2025
z dnia 31 stycznia 2025r.
o oddaniu w dzierżawę
obiektu sportowego – kortów
tenisowych

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA

ZAŁĄCZNIK NR 1

W skład kompleksu kortów wchodzi następujące składniki:

1. Ogrodzenie kompleksu z siatki metalowej,
2. Oświetlenie kortów
3. Budynek zapleczy kortów tenisowych wyposażony w:
 - dwie szatnie damską i męską,
 - a) z WC
 - b) prysznicami
 - c) umywalkami
 - d) lustrami nad umywalkami
 - e) ścianami wyłożonymi glazurą
 - f) ogrzewanie elektrycznym grzejniki wiszące na ścianach
 - pomieszczenie magazynowe na sprzęt
 - bojler na wodę w pomieszczeniu magazynowym
4. Dwa wymiarowe boiska do gry w tenisa ziemnego
5. Słupki do zawieszania siatki tenisowej 4 szt.
6. Siatka tenisowa 2 szt.
7. Trybuny dla widowni trzy kpl.
8. Klucze do obiektu.
9. Dwa ujęcie wody do zraszania kortów,
10. Bramy szt. 3,
11. Furtki szt. 3,
12. Gaśnica proszkowa

ZAŁĄCZNIK NR 2

INSTRUKCJA PIELĘGNACI I UŻYTKOWANIA KORTÓW

W niniejszej instrukcji przedstawiamy zasady rutynowej pielęgnacji i konserwacji kortu, która zapewni optymalne warunki gry.

CODZIENNA PIELĘGNACJA

Kort należy wyrównać po każdej zmianie graczy lub co najmniej raz dziennie, tak aby równomiernie rozprowadzić mączkę po całej powierzchni. Należy użyć odpowiednich narzędzi, przesuwając mączkę z powrotem z powierzchni po bokach kortu do jego środka.

Ogólna zasada: mączkę ceglaną należy nałożyć i rozprowadzić tak, by uzyskać warstwę o maksymalnej grubości 1 mm ponad membraną.

Wyrównywanie kortu w czasie gry turniejowej

Uzupełnianie wypełnienia

Nawilżanie kortów. Nawilżanie można powtarzać w ciągu dnia, jeśli jest taka potrzeba. W lecie, podczas upałów, aplikacja chlorku magnezu lub chlorku wapnia pomoże utrzymać właściwe nawilżenie (poprzez lepszą retencję wody).

CZYSZCZENIE KORTU

Należy usunąć wszelkie zanieczyszczenia z kortu (liście, śmieci) poprzez:

Regularne zmiatanie kortu przy użyciu specjalistycznego sprzętu

Zebranie i wyniesienie śmieci z terenu kortu

Uwaga: nie należy dopuścić do tego, by pozostawione liście i trawa zaczęły się rozkładać, gdyż może to miejscowo utrudniać przepuszczanie wody.