

## UMOWA NAJMU NR ...../10

zawarta w dniu .....2010 r. w Białymstoku pomiędzy:

**Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji** przy ul. Włókienniczej 4, 15-456 Białystok, NIP 542-020-06-94, reprezentowanym przez:

**Adama Popławskiego – Dyrektora**

zwanym w dalszej w dalszej części umowy „**WYNAJMUJĄCYM**”

a

..... z siedzibą w ..... przy ul....., zarejestrowanym/ą w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w ..... pod numerem KRS ....., wysokość kapitału zakładowego ....., NIP ....., reprezentowanym/ą przez:

1. ....

2. ....

zwanym/ą w dalszej części umowy „**NAJEMCĄ**” o następującej treści:

### § 1.

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem stadion piłkarski – zwany dalej obiektem – położony w Białymstoku przy ul. Słonecznej 1 wraz ze znajdującymi się na jego terenie urządzeniami sportowymi, których wykaz i opis stanu technicznego określony jest w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, protokole zdawczo-odbiorczym.

2. Wynajmujący oświadcza, że jest upoważniony do dysponowania obiektem i ma prawo do oddania go na czas oznaczony do korzystania osobom trzecim, a w szczególności do zawarcia niniejszej umowy.

3. Najemca oświadcza, iż będzie korzystać z obiektu, w dni rozgrywania meczów oraz realizacji treningów przez Najemcę, zgodnie z terminarzem rozgrywek, na zasadach określonych w dalszej części umowy.

4. Integralną częścią niniejszej umowy są:

- 1) załącznik nr 1;
- 2) terminarz rozgrywek;
- 3) Regulamin stadionu;
- 4) Regulamin korzystania z płyty głównej.

### § 2.

1. Wynajmujący zobowiązuje się do:

- 1) utrzymywania obiektu w należytych stanie;
- 2) udostępniania obiektu nie więcej niż na 35 oficjalnych meczach w ramach rozgrywek Ekstraklasy, Młodej Ekstraklasy, Pucharu Polski i Pucharu Ekstraklasy z uwzględnieniem planu pielęgnacji płyty boiska oraz warunków gwarancji;
- 3) udostępniania obiektu na 15 treningów trwających 60 min;
- 4) w przypadku rozegrania meczu w odstępie czasu krótszym niż tygodniowym prawo do treningu w danym tygodniu nie przysługuje.
- 5) udostępniania obiektu osobom upoważnionym przez Najemcę na 6 (sześć) godzin przed i 12 (dwanaście) godzin po zakończeniu meczu, przy czym zabrania się wykonywania jakichkolwiek prac przygotowawczych do imprezy przed przekazaniem obiektu w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego;
- 6) każdorazowego przekazania obiektu oraz kluczy do niego osobie upoważnionej przez Najemcę

w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony, określającego stan przekazywanego obiektu.

2. Mecze i treningi, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3, odbywają się zgodnie z harmonogramem uzgodnionym przez obie strony z 4-dniowym wyprzedzeniem.

3. W razie konieczności rozegrania meczu bądź treningu w terminie innym niż wskazany w harmonogramie, Wynajmujący udostępni Najemcy obiekt we wskazanym przez niego terminie, pod warunkiem uprzedzenia Wynajmującego o nowym terminie nie później niż 7 (siedem) dni przed datą jego rozegrania oraz, gdy nie będzie to kolidowało z przyjętym planem pielęgnacji płyty boiska, pracami remontowymi bądź innymi zobowiązaniami Wynajmującego. Zmiany terminów w harmonogramie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 3.

1. Najemca zobowiązuje się do:

- 1) zabezpieczenia ładu i porządku na terenie obiektu w czasie rozgrywania meczów oraz treningów;
- 2) przestrzegania regulaminu stadionu, regulaminu korzystania z płyty głównej z uwzględnieniem planu pielęgnacji płyty głównej;
- 3) przestrzegania ustawy z 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. z 2009 Nr 62 poz. 504);
- 4) rozgrywania meczów, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt. 2 zgodnie z terminarzem rozgrywek, z zastrzeżeniem § 2 ust. 2 i 3;
- 5) każdorazowego przekazania obiektu wyłącznie przez osobę upoważnioną do tego przez Najemcę osobie upoważnionej przez Wynajmującego w ciągu 12 godzin po zakończeniu meczu lub treningu wraz z kompletem wszystkich przekazanych wcześniej przez Wynajmującego kluczy, w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez obie strony, określającego stan przekazywanego obiektu.
- 6) uporządkowanie trybun i terenu wokół boiska, a w szczególności usunięcie kamieni, butelek, szkła, desek, a także innych zanieczyszczeń. Oczyszczenie trybun i terenu wokół boiska nastąpi nie później niż w ciągu 3 dni roboczych po zakończeniu meczu.

2. Najemca ponosi odpowiedzialność materialną za utratę lub zniszczenie mienia przekazanego przez Wynajmującego. Do czasu przekazania obiektu, odpowiedzialność materialna za obiekt spoczywa na Najemcy.

3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za mienie i bezpieczeństwo osób uczestniczących w imprezach oraz treningach.

### § 4.

1. Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie przez Najemcę wszelkich niezbędnych nakładów na obiekcie na koszt Najemcy.

2. Dokonanie nakładów, o których mowa w ust. 1 wymaga akceptacji ze strony Wynajmującego w celu określenia czy nakłady po wygaśnięciu umowy przejdą na własność Wynajmującego, a jeżeli tak to w jakiej części.

3. Jeżeli po wygaśnięciu umowy prace określone w ust. 1, przejdą na własność Wynajmującego, mogą one podlegać odrębnemu rozliczeniu na zasadach uzgodnionych przez strony w indywidualnym trybie.

### § 5.

1. Reklamy stale eksponowane w trakcie bieżącego funkcjonowania obiektu mogą zostać umieszczone na obiekcie tylko na podstawie odrębnej umowy wraz planem sytuacyjnym obiektu z naniesionymi miejscami na ekspozycję reklam.

2. Wynajmujący zastrzega sobie dwa miejsca reklamowe (1 x 6 m) zgodnie z planem sytuacyjnym obiektu z naniesionymi miejscami na ekspozycję reklam, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy. W przypadku wykorzystywania reklam świetlnych LED wokół boiska, Najemca zapewni ekspozycję na nich reklam Wynajmującego w czasie nie mniejszym niż 6 minut w czasie trwania meczu.

3. Najemca oświadcza, że reklamy określone w ust. 1 nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

4. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania reklam w należytym stanie i chronić je przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za treść reklam stałych oraz nie odpowiada za ich zniszczenie lub uszkodzenie.

6. Za reklamę stałą jest uważana reklama, której czas ekspozycji przekazu reklamowego wykracza poza okres wskazany w § 2 ust. 1 pkt. 5.

## **§ 6.**

1. W trakcie wynajmu Najemca zarządza całą wynajętą powierzchnią określoną w § 1 ust. 1 z zastrzeżeniem Regulaminu korzystania z płyty głównej, w szczególności Najemca ma prawo prowadzić samodzielnie lub na zasadzie podnajmu działalność marketingową, handlową, gastronomiczną.

2. Wynajmujący w miarę możliwości umożliwi Najemcy korzystanie z urządzeń infrastrukturalnych obiektu w celu umożliwienia wykonywania uprawnień wynikających z § 6 ust. 1 tejże umowy, pod warunkiem, że elementy infrastruktury obiektu posiadają wystarczającą moc. Zgłoszenie przez Najemcę zapotrzebowania powinno nastąpić nie później niż w terminie 3 dni przed planowanym meczem.

3. Wynajmujący w trakcie imprez organizowanych przez Najemcę będzie korzystał z 30 miejsc siedzących na sektorze VIP (rzęd: 14, 15 i 16 miejsca: od 307 do 319, od 333 do 345, od 359 do 362) oraz z 4 miejsc parkingowych.

4. W trakcie wynajmu Wynajmujący ma prawo prowadzić na obiekcie działalność marketingową związaną z działalnością Wynajmującego, po wcześniejszym uzgodnieniu z Najemcą.

## **§ 7.**

1. Najemca będzie uiszczal na rzecz Wynajmującego czynsz najmu w wysokości ..... zł netto miesięcznie + podatek VAT, przy czym stawka miesięczna obowiązuje także w miesiącu lipcu 2010 r. niezależnie od tego czy Najemca korzysta z przedmiotu najmu.

2. Czynsz płatny będzie z dołu za każdy miesiąc na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego. Zapłata nastąpi przelewem na konto Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury Najemcy.

3. Przekroczenie terminu płatności spowoduje doliczenie odsetek ustawowych.

4. W celu zabezpieczenia zobowiązań finansowych wynikających z umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu określonego w ust. 1, która podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy.

## **§ 8.**

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy znajdujące się w wynajmowanych pomieszczeniach, z wyjątkiem sytuacji, gdy szkoda na mieniu znajdującym się w pomieszczeniach Wynajmującego powstała z winy Wynajmującego.

## **§ 9.**

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony od 01.07.2010 r. do 30 czerwca 2011 r.

2. Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku gdy zwłoka z zapłatą czynszu określonego w § 7 ust. 1 wynosi 60 dni oraz rażącego naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej Umowy, w szczególności użytkowania obiektu niezgodnie z umową lub przeznaczeniem, po uprzednim wezwaniu Najemcy do zaprzestania naruszeń w wyznaczonym przez Najemcę terminie.

3. Strony mogą rozwiązać umowę za porozumieniem w każdym czasie.

4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, w szczególności wypowiedzenie umowy, wezwania do zapłaty i inne oświadczenia stron związane z realizacją umowy mogą być dokonywane jedynie z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Doręczenie przesyłki na adres wskazany w umowie jest uważane również za skuteczne, dlatego strony umowy zobowiązują się do informowania o zmianie danych adresowych.

## **§ 10.**

1. Najemca zobowiązuje się do przedłożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania obiektu po zakończeniu najmu oraz egzekucji należności czynszowych w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Najemcę.

2. W przypadku nie przedłożenia stosownego oświadczenia w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy Wynajmujący odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 7 ust. 1.

## **§ 11.**

1. Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w przypadku:

- 1) naruszenia obowiązku z § 3 ust. 1 pkt 5 w zw. z § 2 ust. 2 w wysokości 10% opłaty miesięcznej, o której mowa w § 7 ust. 1 za każdy dzień zwłoki w wydaniu w należytym stanie obiektu;
- 2) naruszenia obowiązku z § 3 ust. 1 pkt 6 w wysokości 1000,00 zł za każdy dzień zwłoki w uprzątnięciu obiektu
- 3) naruszenia § 5 ust. 1 w wysokości 1000,00 zł + 22 % VAT za każdy dzień ekspozycji reklamy stałej, umieszczonej bez odrębnej umowy;
- 4) naruszenia § 9 i § 10 „Regulaminu stadionu piłkarskiego przy ul. Słonecznej 1 w Białymstoku” w wysokości 5000,00 zł za każde naruszenie.

2. Niezależnie od sankcji wynikających z ust. 1 pkt 2 i 3 Wynajmujący uprawniony jest do zlecenia uprzątnięcia obiektu oraz usunięcia reklamy umieszczonej bez odrębnej umowy osobie trzeciej i obciążenia Najemcy kosztami wykonania tych czynności.

3. Zastrzeżenie ust. 1 nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

## **§ 12.**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Strony będą dążyły do polubownego rozstrzygnięcia ewentualnych sporów mogących wyniknąć na tle niniejszej umowy, a w razie braku takiej możliwości, sprawy sporne rozstrzygane będą przez właściwy Sąd dla siedziby Najemcy.

### **§ 13.**

Umowę zawarto w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 2 egzemplarze otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**