

Umowa nr /2017

zawarta w dniu ..... roku pomiędzy:

**Miastem Łódź**, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź, NIP: 7250028902, w ramach którego działa Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łodzi, zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”,  
które reprezentuje:

**Eryk Rawicki** - Dyrektor Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Łodzi działający na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Łodzi Zarządzeniem Nr 1879/VII/15 z dnia 07 września 2015 roku,

a

.....  
.....  
.....

zwanym w treści umowy „**Najemcą**”

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest administratorem Hali Sportowej Wielofunkcyjnej w Łodzi przy ul. ks. Skorupki 21, zwanej dalej „Obiektem”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy nr 167, położony na pierwszym piętrze Obiektu, na antresoli od strony ul. Stefanowskiego, o powierzchni użytkowej 12,16 m<sup>2</sup>.
3. Wyposażenie lokalu oraz jego powierzchnia i przeznaczenie zostanie wyszczególnione w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania lokalu.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na prowadzenie w przedmiocie najmu działalności gospodarczej zgodnej z poz. 8 Załącznika nr 2 do Zarządzenia Nr 4117/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 25 lipca 2016 roku w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz czynszu najmu za lokale użytkowe (ze zm.), tj. jako pomieszczenie składowe lub magazynowe.

### § 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia ..... 2017 r. do dnia ..... 2020 r.

### § 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu za lokal:
  - a) miesięczny czynsz najmu w wysokości: ..... zł (słownie: ..... i ...../100), którego wysokość ustalono w toku aukcji plus obowiązujący podatek VAT;
  - b) opłaty eksploatacyjne zgodnie z kalkulacją Wynajmującego z tytułu ogrzewania, energii elektrycznej, wody, ścieków, wywozu śmieci i ochrony obiektu, w kwocie 66,88 zł / miesięcznie (słownie: sześćdziesiąt sześć złotych i 88/100) plus obowiązujący podatek VAT.
  - c) Łączny czynsz najmu wynosi miesięcznie ..... zł (słownie: ..... i ...../100) plus obowiązujący podatek VAT.



- oprócz czynszu i opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat związanych z wynajmowaną nieruchomością, tj. podatku od nieruchomości.

#### § 4

- Czynsz najmu Najemca wpłacać będzie miesięcznie z góry na rachunek w Getin Noble Bank S.A. na konto nr **64 1560 0013 2027 1935 0505 0001** na podstawie faktury VAT wystawionej do dnia 10 każdego miesiąca z 14-dniowym terminem płatności. Za dzień zapłaty poczytuje się dzień, w którym środki zostały zaksięgowane na wskazanym powyżej koncie. Nieuiszczenie czynszu w wyżej wymienionym terminie spowoduje naliczenie odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wynajmujący jest uprawniony do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
- Stawka czynszu najmu podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego począwszy od pierwszego dnia miesiąca po opublikowaniu wskaźnika. Strony postanawiają, że w takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie stanowi zmiany niniejszej umowy, dokonana jest na podstawie pisemnego powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego i nie wymaga aneksu.
- W przypadku zmiany ustawowej wysokości stawki VAT zmianie odpowiednio ulegnie stawka podatku oraz wartość łączna należności określonej w § 3 ust. 1 bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.
- Wysokość stawki czynszu wskazana w § 3 ust. 1 lit. a może być ponadto zmieniona w przypadku zmiany Zarządzenia wskazanego w § 1 ust. 4 niniejszej Umowy.
- W wypadku zmiany przez dostawców mediów wysokości opłat za dostarczanie mediów lub zmiany kosztów utrzymania nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu Wynajmującemu przysługuje prawo do odpowiedniego podwyższenia wysokości opłaty eksploatacyjnej wskazanej w § 3 ust. 1 lit. b.
- Zmiany wysokości stawek czynszu i opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w § 3 ust. 1 lit. a i b dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
- Niepodpisanie aneksu przez Najemcę w terminie 14 dni od daty jego doręczenia może być podstawą rozwiązania stosunku najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
- Dla zabezpieczenia płatności czynszu Najemca złoży w depozycie Wynajmującego zabezpieczenie majątkowe w wysokości 12-miesięcznej stawki czynszu określonego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy w formie .....
- Zabezpieczenie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy z chwilą wydania lokalu Wynajmującemu, jednak nie wcześniej niż po przywróceniu lokalu do stanu poprzedniego, po uregulowaniu przez Najemcę ewentualnych należności w stosunku do Wynajmującego, w tym z tytułu odszkodowania lub kar umownych.

#### § 5

Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal, do korzystania z którego jest uprawniony, we właściwym stanie sanitarnym i technicznym. Najemca w szczególności zobowiązany jest do:

- napraw wszelkich szkód spowodowanych z winy Najemcy;
- udostępnienia, na żądanie Wynajmującego, lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem Obiektem;
- do zdawania w portierni Obiektu kluczy od pomieszczenia w zaplombowanym worku, oraz pisemnego wskazania osób upoważnionych do ich pobierania;



4. ponoszenia odpowiedzialności za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w art. 4 ust. 1a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. poz. 736) w odniesieniu do przedmiotu najmu;
5. udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
6. uzyskania zgody Wynajmującego na umieszczanie reklam na terenie wynajmowanego lokalu, Wynajmujący zastrzega dla siebie prawo ustalenia opłaty za reklamę;
7. jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ujawnią się wady, które istniały w dacie wydania lokalu, a które uniemożliwiają korzystanie z lokalu – Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o stwierdzonych wadach. Strony w formie pisemnej ustalą zakres prac remontowych obciążających strony i sposób rozliczenia ich kosztów;
8. jeżeli pomimo pisemnego wezwania przez Najemcę, Wynajmujący nie wykona obciążających go prac remontowych, z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 - Najemca może wykonać je na koszt Wynajmującego.
9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do lokalu wynikłe ze zdarzeń losowych.
10. ubezpieczenia swojego majątku znajdującego się w wynajmowanym lokalu od ryzyka pożaru, wybuchu, zalania lub innych ryzyk, jakie Najemca uzna za niezbędne, na kwotę nie niższą niż jego wartość konieczna do ponownego odtworzenia mienia oraz wystarczającą do pokrycia strat w towarach, środkach trwałych i wyposażeniu oraz nakładach w lokalu.
11. po zakończeniu stosunku najmu Najemca jest zobowiązany do zwrotu lokalu po uprzednim jego odnowieniu oraz dokonaniu w nim obowiązujących go napraw w terminie jednego miesiąca od daty podpisania wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego oraz zwrócenia Wynajmującemu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowało się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
12. w przypadku niedopełnienia obowiązków określonych w § 5 ust. 1 i opróżnienia lokalu bez porozumienia w Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i odciąży Najemcę kosztami napraw i odnowienia lokalu. W przypadku konieczności przeprowadzenia przez Wynajmującego remontu lokalu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości odpowiadającej jednomiesięcznej stawce czynszu określonej w § 3 ust. 1 lit. c umowy, za każdy miesiąc trwania remontu.
13. w przypadku zawieszony działalności gospodarczej Najemca zobowiązany jest do przedstawienia, najpóźniej na 7 dni przed terminem rozpoczęcia obowiązywania umowy, odpowiedniego zaświadczenia z Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, o jej podjęciu.

## § 6

1. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania, istniejących w dniu wydania lokalu, instalacji i urządzeń technicznych w budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, ciepła i energii elektrycznej, z wyłączeniem instalacji znajdujących się w lokalu, do których stosuje się § 5 umowy.
2. W przypadku oddania w najem lokalu nienadającego się do używania zgodnie z przeznaczeniem – strony w formie pisemnej ustalą zakres prac remontowych obciążających Wynajmującego i sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez Najemcę z tego tytułu. Wykonane przez Najemcę prace remontowe niezgodnione z Wynajmującym nie podlegają rozliczeniu.



## § 7

1. Na wszelkie adaptacje, inwestycje i remonty Najemca musi uzyskać każdorazowo pisemną zgodę Wynajmującego. Najemcy nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia o rozliczenie nakładów na lokal gdyby takie zostały poczynione.
2. Jeżeli Najemca dokona zmian określonych w § 7 ust. 1 bez zgody Wynajmującego – Najemca zobowiązany jest po zakończeniu najmu do ich usunięcia i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, chyba że Wynajmujący pisemnie zwolni Najemcę z tego obowiązku. Jakiegokolwiek zmiany w lokalu bez zgody Wynajmującego nie będą uznane za ulepszenia lokalu.
3. Najemca nie może zmienić przeznaczenia lokalu.
4. Najemca nie może oddać lokalu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującego.

## § 8

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:
  - a) Najemca nie przedłoży zaświadczenia, o którym mowa w § 5 ust. 13 umowy;
  - b) Najemca narusza postanowienia § 5, § 6 niniejszej umowy;
  - c) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu najmu i opłat określonych w § 3 niniejszej umowy, za dwa pełne okresy płatności;
  - d) zaistnieje potrzeba wykorzystania lokalu na cele inwestycyjne związane z realizacją zadań własnych Gminy Łódź.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zaistnienia okoliczności, które uniemożliwiają bądź znacznie utrudniają jej realizację.
4. Każdej ze stron przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy z ważnych przyczyn, na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Jeżeli Najemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości miesięcznego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych określonych w § 3 pkt. 1 ust a i b umowy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania lokalu, przeliczonych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego.

## § 9

Najemca przejmuje odpowiedzialność za szkody osób trzecich powstałe na terenie objętym umową w trakcie jej trwania.

## § 10

Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się niezwłocznie:

1. zwrócić lokal bez wezwania i w stanie niepogorszonym,
2. usunąć naniesienia budowlane i inne urządzenia dokonane przez Najemcę w wynajmowanym lokalu - na żądanie Wynajmującego.



**§ 11**

Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad wykonaniem umowy są:

1. ze strony Wynajmującego jest osoba odpowiedzialna za funkcjonowanie Obiektu, tel: 514 974 914;
2. ze strony Najemcy .....

**§ 12**

Zmiana umowy może nastąpić w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

**§ 13**

W sprawach spornych wynikłych z niniejszej umowy właściwy będzie sąd według siedziby Wynajmującego.

**§ 14**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks Cywilny.

**§ 15**

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....  
**Wynajmujący:**  
DYREKTOR  
Miejskiego Ośrodka Kultury i Rekreacji  
w Łodzi  
Er/k R. ....

.....  
**Najemca:**

.....  
Jerzy Jan / Decyzja  
AL 10000

.....  
K-  
v v 1  
erz

.....  
K...