



Umowa nr /2019

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 pływalni „Wodny Raj” przy ul. Wiernej Rzeki 2 w Łodzi, zwanej dalej „Obiektem”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania lokal położony na parterze odkrytej części Obiektu, o powierzchni użytkowej 47,60 m<sup>2</sup>, w tym 30,00 m<sup>2</sup> przeznaczonych na powierzchnię konsumpcyjną, zwany dalej „przedmiotem najmu”.
3. Wyposażenie przedmiotu najmu oraz jego powierzchnia i przeznaczenie zostanie wyszczególnione w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na prowadzenie w przedmiocie najmu działalności gospodarczej zgodnej z poz. 13 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 lokal z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej bez podawania napojów alkoholowych.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia ..... 2019 r. do dnia 15 września 2019 r.
2. Prowadzenie działalności będzie możliwe jedynie w godzinach funkcjonowania części odkrytej Obiektu, określonych Zarządzeniem Dyrektora MOSiR oraz opublikowanych na stronie internetowej Wynajmującego [www.mosir.lodz.pl](http://www.mosir.lodz.pl)

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu za przedmiot najmu:
  - 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 zużycia wody i ścieków oraz wywozu odpadów komunalnych w kwocie 110,50 zł / miesięcznie (słownie: sto dziesięć złotych i 50/100), plus obowiązujący podatek VAT;
  - c) łączny miesięczny czynsz najmu stanowi suma opłat eksploatacyjnych i obowiązującego w danym miesiącu czynszu.

2. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązany jest także do ponoszenia kosztów:
  - a) zużycia energii elektrycznej, na podstawie wskazań podlicznika przypisanego do przedmiotu najmu. Odczyty podlicznika dokonywane będą w ostatnim dniu miesiąca;
  - b) zużycia wody i ścieków, na podstawie wskazań wodomierza przypisanego do przedmiotu najmu. Odczyty wodomierza dokonywane będą w ostatnim dniu miesiąca.
3. Dzierżawca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat związanych z dzierżawioną powierzchnią, tj. podatku od nieruchomości.

#### § 4

1. Czynsz najmu określony w § 3 ust. 1 lit. c Najemca wpłacać będzie miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej do 10 dnia każdego miesiąca, natomiast opłaty określone w § 3 ust. 2 na podstawie faktur VAT wystawionych w ostatnim dniu miesiąca (refaktury na podstawie faktur wystawionych przez dostawców mediów). Powyższe opłaty Najemca wpłacać będzie na rachunek w Getin Noble Bank S.A. na konto nr **64 1560 0013 2027 1935 0505 0001** w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury. 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.
2. W przypadku zmiany ustawowej wysokości stawki VAT zmianie odpowiednio ulegnie stawka podatku oraz wartość należności wskazanych w § 3, bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.
3. Wysokość stawki czynszu wskazanej w § 3 ust. 1 lit. a może być ponadto zmieniona w przypadku zmiany Zarządzenia wskazanego w § 1 ust. 4 niniejszej umowy.
4. W przypadku zmiany kosztów utrzymania nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu, Wynajmującemu przysługuje prawo do odpowiedniej zmiany wysokości opłaty eksploatacyjnej wskazanej w § 3 ust. 1 lit. b.
5. Zmiany wysokości stawek: czynszu i opłaty eksploatacyjnej, o których mowa w § 3 ust. 1 lit. a i b dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy, z wyłączeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.
6. Niepodpisanie aneksu przez Najemcę w terminie 14 dni od daty jego doręczenia może być podstawą rozwiązania stosunku najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
7. Dla zabezpieczenia płatności czynszu, a także roszczeń Wynajmującego z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu i wyposażeniu lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 3, Najemca złoży w depozycie Wynajmującego zabezpieczenie majątkowe w wysokości 4-miesięcznej opłaty określonej w § 3 ust. 1 lit. c niniejszej umowy w formie .....
8. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu z chwilą zwrotu lokalu wraz z jego wyposażeniem Wynajmującemu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.

#### § 5

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

1. napraw okien, drzwi, podłóg i posadzek oraz instalacji elektrycznej wraz z osprzętem;
2. napraw wszelkich szkód spowodowanych z winy Najemcy;
3. sprzątnięcia przedmiotu najmu;

4. dbałości o części przedmiotu najmu przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz o otoczenie Obiektu;
5. utrzymania przedmiotu najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz nakazami Sanepid;
6. zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc konsumpcyjnych dla klientów;
7. zapewnienia kosztów na odpadki i utrzymywania ich w czystości;
8. prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów, które następnie zobowiązany jest usuwać z terenu przedmiotu najmu do kontenerów zlokalizowanych na terenie Obiektu, w miejscu wskazanym przez Kierownika Obiektu lub osobę przez niego upoważnioną;
9. udostępnienia, na żądanie Wynajmującego, lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem Obiektem;
10. 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.2018.620 t.j. z dnia 2018.03.27) w odniesieniu do przedmiotu najmu;
11. udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
12. uzyskania zgody Wynajmującego na umieszczenie reklam na terenie przedmiotu najmu. Wynajmujący zastrzega sobie prawo ustalenia opłaty za reklamę;
13. realizowania dostaw do przedmiotu najmu przed rozpoczęciem lub po zakończeniu godzin funkcjonowania Obiektu dla klientów;
14. złożenia osobie wskazanej w § 13 ust 1 pisemnej listy osób (maksymalnie 6) upoważnionych do korzystania z przedmiotu najmu oraz jej bieżącego aktualizowania;
15. 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.
16. zwrotu przedmiotu najmu, wraz z kompletem kluczy do przedmiotu najmu, po uprzednim jego odnowieniu oraz dokonaniu w nim obowiązujących go napraw, w terminie 14 dni od dnia zakończenia obowiązywania umowy. Zwrot lokalu nastąpi w oparciu o sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.

## § 6

1. 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.
2. Jeżeli pomimo pisemnego powiadomienia przez Najemcę, Wynajmujący nie wykona obciążających go prac remontowych, zgodnie z ust. 1 powyżej – Najemca może wykonać je na koszt Wynajmującego.

## § 7

1. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania, istniejących w dniu wydania lokalu, instalacji i urządzeń technicznych w budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z ogrzewania i energii elektrycznej.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków określonych w § 5 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży 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.

3. Wynajmujący przekaze Najemcy komplet kluczy do przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do lokalu wynikłe ze zdarzeń losowych.

## § 8

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 ust. 1 powyżej 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 bez zgody Wynajmującego.
4. Najemca nie może oddać lokalu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującego.
5. Najemca, a także osoby, o których mowa w § 5 ust. 14 nie mają prawa korzystać z oferty Obiektu bez wcześniejszego zakupu biletu wstępu na Obiekt.
6. W przypadku naruszenia postanowień ust. 5 powyżej, osoby te zostaną usunięte z Obiektu, natomiast Najemca zostanie obciążony opłatą zgodnie z cennikiem korzystania z oferty Obiektu.
7. Na terenie Obiektu obowiązuje całkowity zakaz sprzedaży alkoholu oraz wyrobów tytoniowych.

## § 9

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:
  - a) Najemca narusza postanowienia § 5 niniejszej umowy;
  - b) Najemca rażąco naruszy przepisy bhp i p.poż;
  - c) Najemca zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego;
  - d) Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą należności określonej w § 3 ust. 1 lit. c lub w § 3 ust. 2 niniejszej umowy, za jeden okres płatności;
  - e) Najemca nie podpisze aneksu do umowy w terminie określonym w § 4 ust. 7 niniejszej umowy;
  - f) 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 wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązania, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu określonego w § 3 ust. 1 lit. c 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.

### § 10

3. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych w umowie na potrzeby realizacji niniejszej umowy.
4. Wynajmujący uprzejmie informuje, że zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE:
- a) administratorem przekazywanych danych osobowych jest Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łodzi, ul. ks. Skorupki 21, 90-532 Łódź,
  - b) podstawą przetwarzania danych osobowych jest zgoda osoby, której dane dotyczą lub przepis prawa. Najemca oświadcza, że jest uprawniony do wskazania jego pracownika jako osoby sprawującej nadzór nad prawidłową realizacją umowy,
  - c) dane osobowe przetwarzane będą w celu niezbędnym do realizacji zawartej umowy,
  - d) dane będą udostępniane jedynie podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów oraz osobom trzecim w celu i w zakresie koniecznym do prawidłowego i należytego wykonania zawartej umowy,
  - e) dane osobowe będą przechowywane przez czas określony w przepisach prawa,
  - f) osobom zainteresowanym przysługuje prawo dostępu do swoich danych osobowych, prawo żądania poprawiania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania tych danych oraz prawo do przenoszenia danych,
  - g) osoba zainteresowana na prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, gdy uzna iż przetwarzanie danych osobowych jej dotyczących narusza przepisy,
  - h) dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.

### § 11

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

### § 12

Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się niezwłocznie:

- 1. zwrócić lokal wraz z jego wyposażeniem bez wezwania i w stanie nie pogorszonym,
- 2. usunąć naniesienia budowlane i inne urządzenia dokonane przez Najemcę w wynajmowanym lokalu - na żądanie Wynajmującego.

### § 13

Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad wykonaniem umowy są:

1. ze strony Wynajmującego jest osoba odpowiedzialna za funkcjonowanie Obiektu,  
tel: 516 026 137;
2. ze strony Najemcy .....

### § 14

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

### § 15

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

### § 16

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

### § 17

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

.....  
**DYREKTOR**  
Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji  
w Łodzi  
**Eryk Rawicki**

Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji  
90-532 Łódź, ul. ks. Skorupki 21  
tel. 42 636 85 17 fax 42 636 79 80  
tel. 42 272 14 04  
NIP 727-27-58-393 Regon 100855997

.....  
**Najemca:**