

**Umowa nr ...../2020**

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:

**Łukasz Kucharski** - Dyrektor Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Łodzi działający na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Łodzi Zarządzeniem Nr 4620/VIII/20 z dnia 20 lipca 2020 roku

a

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

zwanym w treści umowy „**Najemcą**”.

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest administratorem *hali sportowej wielofunkcyjnej/obiektu sportowego* przy ul. ks. Skorupki 21 w Łodzi, zwanego dalej „Obiektem”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy położony na pierwszym piętrze Obiektu, od strony ul. ks. Skorupki, o łącznej powierzchni użytkowej 202,62 m<sup>2</sup>, zwany dalej „przedmiotem najmu”.
3. Wyposażenie lokalu oraz jego powierzchnia i przeznaczenie zostanie wyszczególnione w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania lokalu.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej zgodnej z poz.6 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.).

**§ 2**

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia ..... do dnia .....

**§ 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 konkursu ofert, plus obowiązujący podatek VAT;
  - b) opłaty eksploatacyjne zgodnie z kalkulacją Wynajmującego z tytułu *ogrzewania, wywozu odpadów komunalnych, oraz ochrony fizycznej nocnej obiektu* w kwocie 4,00 zł / miesięcznie (słownie: cztery złote i 00/100) za m<sup>2</sup>, plus obowiązujący podatek VAT;
2. Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat związanych z wynajmowaną powierzchnią, tj. podatku od nieruchomości. Najemca ma obowiązek złożyć w Wydziale Finansowym Urzędu Miasta Łodzi deklarację na podatek od nieruchomości oraz uregulowania



podatku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych.

#### § 4

1. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne określone w § 3 ust. 1 lit. a i b Najemca wpłacać będzie miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej do 10 dnia każdego miesiąca. 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. 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.
3. W przypadku zmiany ustawowej wysokości stawki VAT zmianie odpowiednio ulegnie stawka podatku oraz wartość należności określona w § 3 ust. 1 lit. a i b, bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.
4. 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.
5. W przypadku zmiany przez dostawców mediów wysokości opłat za dostarczenie mediów lub 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.
6. 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 i 3 niniejszego paragrafu.
7. Niepodpisanie aneksu przez Najemcę w terminie 14 dni od daty jego doręczenia może być podstawą rozwiązania stosunku najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
8. 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 12-miesięcznej opłaty określonej w § 3 ust. 1 lit. a i b niniejszej umowy w formie .....
9. 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 drzwi, podłóg i posadzek oraz instalacji elektrycznej wraz z osprzętem;
2. napraw wszelkich szkód spowodowanych z winy Najemcy;
3. sprzątnięcia przedmiotu najmu;

do stanu poprzedniego, chyba że Wynajmujący pisemnie zwolni Najemcę z tego obowiązku. Jakkolwiek 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.
5. Na terenie Obiektu obowiązuje całkowity zakaz sprzedaży i spożywania 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 pisemnej zgody Wynajmującego;
  - d) Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą należności określonej w § 3 ust. 1 lit. a i b za dwa okresy 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. W przypadku ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (stosownym rozporządzeniem np. Ministra Zdrowia), stronom umowy przysługuje prawo do jej rozwiązania w trybie natychmiastowym, jeśli Najemca nie będzie miał możliwości korzystania z przedmiotu najmu w celu wiadomym stronom umowy.
6. Jeżeli Najemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu określonego w § 3 ust. 1 lit. 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.

## § 10

1. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych w umowie na potrzeby realizacji niniejszej umowy.
2. 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 :

4. udostępnienia, na żądanie Wynajmującego, lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem Obiektem;
5. 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 961, 1610) w odniesieniu do przedmiotu najmu;
6. udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
7. uzyskania zgody Wynajmującego na umieszczenie reklam na terenie przedmiotu najmu. Wynajmujący zastrzega sobie prawo ustalenia opłaty za reklamę;
8. 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.
9. zwrotu 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, termin ich wykonania i sposób rozliczenia ich kosztów.
2. Jeżeli pomimo pisemnego powiadomienia, Wynajmujący nie wykona obciążających go prac remontowych, zgodnie z ust. 1 powyżej – Najemca może wykonać je na koszt Wynajmującego po bezskutecznym upływie dodatkowo wyznaczonego mu odpowiedniego terminu.

## § 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 wraz z kosztem opłaty eksploatacyjnej, określonych w § 3 ust. 1 lit. a i b umowy, za każdy miesiąc trwania remontu.
3. 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, uprzednią zgodę Wynajmującego. Najemcy nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia o rozliczenie nakładów na lokal, gdyby takie zostały poczynione bez takiej zgody.
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

- 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, uwzględniającym bieżące użytkowanie wyposażenia przedmiotu najmu.
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: 514 974 914
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.

.....  
**Wynajmujący:**

.....  
**Najemca:**

z up. DYREKTORA  
Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji  
Łódź  
E-ca DYREKTORA  
Iwona Safjanowska

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

p.o. KIEROWNIKA  
Zespołu Obiektów Nr 1

Jacek Wolski

Wzór umowy  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Sylvia Jakiel

Kamil [signature] hećki  
advokat

KIEROWNIK  
Samodzielnej Sekcji ds. Zamówień Publicznych

Marlena Szablewska

KIEROWNIK  
Działu Ogólnego

[signature]  
Anna Nowogórska