

Umowa nr /2018

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 lodowiska „Retkinia” przy ul. Popiełuszki 13b w Łodzi, zwanej dalej „Obiektem”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal położony na I piętrze Obiektu, o powierzchni użytkowej 77,61 m<sup>2</sup>, z czego 14,24 m<sup>2</sup> przeznaczonych na cele socjalno-magazynowe, 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 pkt 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.), tj. jako lokal przeznaczony na usługi pozostałe.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia ..... 2018 r. do dnia ..... 2021 r.

§ 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 energii cieplnej oraz wywozu śmieci w kwocie 271,64 zł / miesięcznie (słownie: dwieście siedemdziesiąt jeden złotych i 64/100), plus obowiązujący podatek VAT;
  - c) łączny czynsz najmu wynosi miesięcznie ..... zł (słownie: ..... i ...../100), plus obowiązujący podatek VAT.

2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia kosztów:
  - a) zużycia energii elektrycznej na podstawie wskazań podlicznika przypisanego do lokalu. Odczyty podlicznika dokonywane będą w ostatnim dniu miesiąca;
  - b) wody i ścieków, które będą rozliczane według normy określonej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, tj. 1 m<sup>3</sup>/1 osobę/miesiąc.

W związku z powyższym, Najemca będzie zobowiązany do przedstawienia Wynajmującemu liczby osób jednocześnie korzystających z lokalu oraz jej aktualizowania.
3. Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat związanych z wynajmowaną powierzchnią, tj. podatku od nieruchomości.

#### § 4

1. Czynsz najmu określony w § 3 ust. 1 lit. c Najemca wpłacać będzie miesięcznie z góry na podstawie wystawionej faktury VAT, 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 łączna należności określona w § 3 ust. 1 lit. c, 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 odpowiedniego podwyższenia wysokości opłaty eksploatacyjnej wskazanej w § 3 ust. 1 lit. b oraz ust. 2.
6. Zmiany wysokości stawek: czynszu i opłat, o których mowa w § 3 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 pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 3, Najemca złoży w depozycie Wynajmującego zabezpieczenie majątkowe w wysokości 12-miesięcznej opłaty określonej w § 3 ust. 1 lit. c niniejszej umowy w formie ....
9. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu z chwilą zwrotu przedmiotu najmu wraz z jego wyposażeniem Wynajmującemu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego przedmiotu najmu.

## § 5

Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu, 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 i wymian wszelkich urządzeń grzewczych, z wyjątkiem instalacji c.o. zamontowanej przez Wynajmującego;
3. napraw wszelkich szkód spowodowanych z winy Najemcy;
4. sprzątania przedmiotu najmu;
5. dbałości o części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania, tj. klatki schodowe, korytarze, toalety oraz otoczenie Obiektu;
6. udostępnienia, na żądanie Wynajmującego, przedmiotu najmu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem Obiektem;
7. przedstawiania Wynajmującemu liczby osób jednocześnie korzystających z lokalu w każdym miesiącu obowiązywania umowy;
8. 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;
9. przestrzegania obowiązujących przepisów dotyczących bhp, p.poż., ustawy o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych, ochrony mienia i innych przepisów obowiązujących na terenie Obiektu;
10. udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
11. uzyskania zgody Wynajmującego na umieszczenie reklam na terenie przedmiotu najmu. Wynajmujący zastrzega sobie prawo ustalenia opłaty za reklamę;
12. ubezpieczenia swojego majątku znajdującego się w przedmiocie najmu 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 przedmiocie najmu.
13. 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 przedmiotu najmu nastąpi w oparciu o sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.

## § 6

1. Jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ujawnią się wady, które istniały w dacie wydania przedmiotu najmu, a które uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu – 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 przedmiotu najmu, instalacji i urządzeń technicznych w budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, ogrzewania i energii elektrycznej.

... *Mammm*

2. W przypadku oddania przedmiotu najmu 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.
3. Wynajmujący przekaze Najemcy komplet kluczy do przedmiotu najmu, a także indywidualny kod do systemu alarmowego.
4. Najemca ma prawo do umieszczania ogłoszeń związanych z prowadzoną działalnością na tablicy ogłoszeniowej na terenie Obiektu, po uzyskaniu zgody osoby odpowiedzialnej za funkcjonowanie Obiektu.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do przedmiotu najmu 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 przedmiot najmu gdyby takie zostały poczynione.
2. Jeżeli Najemca dokona zmian określonych w § 8 ust. 1 bez zgody Wynajmującego – Najemca zobowiązany jest po zakończeniu najmu do ich usunięcia i przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, chyba że Wynajmujący pisemnie zwolni Najemcę z tego obowiązku. Jakiegokolwiek zmiany w przedmiocie najmu bez zgody Wynajmującego nie będą uznane za ulepszenia przedmiotu najmu.
3. Najemca nie może prowadzić w przedmiocie najmu działalności wykraczającej poza usługi pozostałe, określone w pkt 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.).
4. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Wynajmującego w zakresie niniejszej umowy. Klauzula informacyjna o sposobie przetwarzania danych osobowych stanowi załącznik do niniejszej umowy.
5. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującego.
6. 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 bez pisemnej zgody Wynajmującego;
  - d) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą należności określonej w § 3 ust. 1 lit. c niniejszej umowy, za dwa okresy płatności;
  - e) Najemca nie podpisze aneksu do umowy w terminie określonym w § 4 ust. 7 niniejszej umowy;
  - f) zaistnieje potrzeba wykorzystania przedmiotu najmu 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 przedmiot najmu 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 przedmiotu najmu. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania przedmiotu najmu, przeliczonych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego.

### § 10

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

### § 11

Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się niezwłocznie:

1. zwrócić przedmiot najmu bez wezwania i w stanie niepogorszonym,
2. usunąć naniesienia budowlane i inne urządzenia dokonane przez Najemcę w przedmiocie najmu - na żądanie Wynajmującego.

### § 12

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 .....

### § 13

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

### § 14

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

### § 15

Odbiorcą wszelkiej korespondencji dotyczącej umowy będzie Wynajmujący – Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łodzi, ul. ks. Skorupki 21, 90-532 Łódź.

### § 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:**

  
DYREKTOR  
Miejskiego Ośrodka 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 100055997

.....  
**Najemca:**

KIEROWNICZY  
Działu Ogólnego

  
Anna Nowicka

  
Mariusz Olsiak  
ADWOKAT

  
Dominik Szmaj

GŁÓWNY KASJER

  
Sylwia Jankowska

## KLAUZULA INFORMACYJNA

### Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łodzi

Uprzejmie informujemy, 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:

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest **Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łodzi, ul. ks. Skorupki 21, 90-532 Łódź.**

Podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda osoby, której dane dotyczą lub przepis prawa.

Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu niezbędnym do realizacji zawartej umowy.

Pani/Pana 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.

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez czas określony w przepisach prawa.

Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do swoich danych osobowych, prawo żądania poprawiania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania tych danych oraz prawo do przenoszenia danych.

Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy.

Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.

Łódź, dnia

---

*podpis Najemcy*