

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 obiektu rekreacyjnego „Arturówek” przy ul. Skrzydlatej 75 w Łodzi, zwanego dalej „Obiektem”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy wraz z przylegającym terenem zielonym zwany dalej „przedmiotem najmu”, położony w południowej części Obiektu, na terenie działki 22/1 w obrębie geodezyjnym B-14, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr LD1M/00136940/7, która jest własnością Gminy Miasta Łodzi. Powierzchnia lokalu użytkowego wynosi 65,00 m², natomiast powierzchnia towarzyszącego terenu zielonego stanowi powierzchnię 500,00 m².
3. Wyposażenie przedmiotu najmu oraz jego powierzchnia i przeznaczenie zostanie wyszczególnione w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania przedmiotu najmu.
4. Najemca oświadcza, iż znane jest mu przeznaczenie przedmiotu najmu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i granice działki opisanej w ust. 2 powyżej.
5. 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 z przeznaczeniem na usługi – pozostałe.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia do dnia 15 października 2018 r.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu za przedmiot najmu miesięczny czynsz najmu w wysokości: zł (słownie: i/100), którego wysokość ustalono w toku aukcji, plus obowiązujący podatek VAT;
2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest także do:
 - a) ponoszenia kosztów zużycia energii elektrycznej na podstawie podlicznika. Odczyty podlicznika będą dokonywane w ostatnim dniu miesiąca.
 - b) ponoszenia kosztów odbioru odpadów komunalnych, na podstawie odrębnie zawartej umowy przez Najemcę.



c) ponoszenia opłat związanych z wynajmowaną powierzchnią, tj. podatku od nieruchomości.

§ 4

1. Czynsz najmu określony w § 3 ust. 1 Najemca wpłacać będzie miesięcznie z góry na podstawie wystawionej faktury VAT, natomiast opłaty określone w § 3 ust. 2 lit. a na podstawie wystawionej faktury VAT (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 określona w § 3 ust. 1, bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.
3. Wysokość stawki czynszu określonej w § 3 ust. 1 może być ponadto zmieniona w przypadku zmiany Zarządzenia wskazanego w § 1 ust. 5 niniejszej Umowy.
4. Zmiana wysokości stawki czynszu, o której mowa w § 3 ust. 1 dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy, z wyłączeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.
5. Niepodpisanie aneksu przez Najemcę w terminie 14 dni od daty jego doręczenia może być podstawą rozwiązania stosunku najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
6. Dla zabezpieczenia płatności czynszu, a także roszczeń Wynajmującego dotyczących naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu i wyposażenia lokalu, Najemca złoży w depozycie Wynajmującego zabezpieczenie majątkowe w wysokości 3-miesięcznej opłaty określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy w formie
7. 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 technicznym, sanitarnym i p.poż, oraz do przestrzegania ustalonych przez Wynajmującego zasad korzystania z przedmiotu najmu. Najemca w szczególności zobowiązany jest do:

1. napraw, drzwi, podłóg i posadzek, wykładzin podłogowych, ścian wraz z ich malowaniem i naprawą tynków;
2. napraw drzwi w zakresie okuć i zamków;
3. napraw osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów;
4. napraw wszelkich szkód spowodowanych z winy Najemcy;
5. utrzymania przedmiotu najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz nakazami Sanepid;
6. dbałości o części przedmiotu najmu przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz o otoczenie przedmiotu najmu;
7. udostępnienia, na żądanie Wynajmującego, przedmiotu najmu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem Obiektem;
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. poz. 736 i 1169) w odniesieniu do przedmiotu najmu;

9. udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
10. uzyskania zgody Wynajmującego na umieszczenie reklam na terenie przedmiotu najmu. Wynajmujący zastrzega sobie prawo ustalenia opłaty za reklamę;
11. 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.
12. 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 przypisanych do przedmiotu najmu umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej.
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.
4. 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 ust. 1 powyżej 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 zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu.



4. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującego.
5. 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 zwłoki z zapłatą należności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, za jeden okres płatności;
 - e) Najemca nie podpisze aneksu do umowy w terminie określonym w § 4 ust. 5 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 jeden miesiąc 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 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 m² 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 nie pogorszonym,
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 osoba odpowiedzialna za funkcjonowanie Obiektu, tel: 516 026 137;
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

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

§ 16

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

.....
DYREKTOR
Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji
Wynajmujący:
Eryk Kawiecki

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:

KIEROWNIK
Działu Ogólnego
Anna Nowogórska

KIEROWNIK
Zespołu Obiektów
ALWORAT

KIEROWNIK
Zespołu Obiektów Nr 4
Beata Krześniak

GŁÓWNY KSIĘGOWY 5
Sylvia Jakiel