

zawarta w dniu roku pomiędzy:

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

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, iż jest administratorem pływalni „Wodny Raj” przy ul. Wiernej Rzeki 2 w Łodzi, zwanej dalej „Obiektem”. Do Obiektu przynależą działki nr 33/6 i 33/50 w obrębie geodezyjnym B-41 w Łodzi.
2. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków część nieruchomości znajdującej się na terenie działki nr 33/6 w obrębie geodezyjnym B-41 w Łodzi, aleja Józefa Odrowąża bez numeru, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr LD1M/00012108/8, która jest własnością Gminy Miasta Łodzi oraz część nieruchomości znajdującej się na terenie działki nr 33/50 w obrębie geodezyjnym B-41 w Łodzi, aleja Józefa Odrowąża bez numeru, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr LD1M/00022583/4, która jest własnością Gminy Miasta Łodzi, o łącznej powierzchni użytkowej 5 340 m², w celu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie sportu i rekreacji, zwanego dalej „przedmiotem dzierżawy”. Mapa ze wskazaną lokalizacją przedmiotu dzierżawy stanowi załącznik do niniejszej umowy.
3. W skład nieruchomości wchodzi: wolnostojący, parterowy budynek sportowy o powierzchni użytkowej 272,70 m² oraz dwa korty pełnowymiarowe do tenisa ziemnego i jeden kort treningowy, o nawierzchni asfaltowej o powierzchni 1 302 m². Teren jest ogrodzony. Szczegółowe określenie składników nieruchomości oraz jej powierzchnia i przeznaczenie zostanie wyszczególnione w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania nieruchomości.
4. Teren nieruchomości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr LVII/1291/01 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 marca 2001 r. o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi noszącej nazwę Małgoskie Pole, położonej w rejonie ulic: Kaczeńcowej, Rojnej i Wiernej Rzeki. Części nieruchomości oznaczone są jako obszar **2US** – grunty pod obiekty i urządzenia terenowe gier sportowo-rekreacyjnych wraz z zapleczem. Obecny sposób użytkowania nieruchomości jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” przyjętym uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. (z późn. zm.) - nieruchomość położona w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U**.



§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia 2022 r.

2019 r. do dnia

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu za przedmiot dzierżawy miesięczny czynsz dzierżawy w wysokości: zł (słownie: i/100), którego wysokość ustalono w toku konkursu ofert, plus obowiązujący podatek VAT;
2. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat z tytułu wywozu odpadów komunalnych w wysokości 134,60 zł (słownie: sto trzydzieści cztery złote i 60/100), plus obowiązujący podatek VAT.
3. Dzierżawca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat:
 - a) z tytułu zużycia energii elektrycznej, na podstawie wskazań licznika przypisanego do przedmiotu dzierżawy, na podstawie odrębnie zawartej umowy przez Dzierżawcę;
 - b) z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków, na podstawie wskazań wodomierza przypisanego do przedmiotu dzierżawy, na podstawie odrębnie zawartej umowy przez Dzierżawcę;
 - c) związanych z dzierżawioną powierzchnią, tj. podatku od nieruchomości.

§ 4

1. Czynsz dzierżawy określony w § 3 ust. 1 Dzierżawca wpłacać będzie miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej do 10 dnia każdego miesiąca. Opłatę za wywóz odpadów komunalnych określoną w § 3 ust. 2 Dzierżawca wpłacać będzie na podstawie faktury VAT wystawionej w ostatnim dniu miesiąca. Powyższe opłaty Dzierżawca 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.
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 opłat z tytułu wywozu odpadów komunalnych wskazanych w § 3 ust. 2 może ulec zmianie w przypadku zmiany Uchwały Nr XX/454/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik z odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne (z późn. zm.).
4. Zmiany wysokości stawki czynszu, o której mowa w § 3 ust. 1, a także opłat z tytułu wywozu odpadów komunalnych, o których mowa w § 3 ust. 2 dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy, z wyłączeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.
5. Niepodpisanie aneksu przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od daty jego doręczenia może być podstawą rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
6. Dla zabezpieczenia płatności czynszu Dzierżawca złoży w depozycie Wydzierżawiającego zabezpieczenie majątkowe w wysokości dwunastomiesięcznej opłaty określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy w formie

7. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu z chwilą wydania przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, jednak nie wcześniej niż po przywróceniu przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, po uregulowaniu przez Dzierżawcę ewentualnych należności w stosunku do Wydierżawiającego.

§ 5

Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, zasad współżycia społecznego i postanowień niniejszej umowy. Dzierżawca w szczególności zobowiązany jest do:

1. utrzymywania czystości i porządku na przedmiocie dzierżawy, zgodnie z obowiązującą Uchwałą Nr LXIX/1770/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi;
2. prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów, które następnie usuwać będzie z terenu dzierżawy do kontenerów zlokalizowanych na terenie Obiektu, w miejscu wskazanym przez Kierownika Obiektu. Rozliczenie za wywóz odpadów będzie się odbywać na podstawie deklaracji Wydierżawiającego, zgodnie z § 3 ust. 2.
3. usuwania z budynków i ogrodzeń znajdujących się na przedmiocie dzierżawy plakatów, ogłoszeń, reklam oraz napisów i rysunków w ciągu 24 godzin;
4. usuwania sopli i nawisów śniegu z dachu i gzymsu budynku niezwłocznie po ich pojawieniu się oraz uprzątnięcie błota, śniegu i lodu z przedmiotu dzierżawy w przypadku, gdy mogą one zagrażać bezpieczeństwu osób trzecich;
5. ponoszenia świadczeń związanych z dzierżawioną częścią nieruchomości, w tym za usługi komunalne z tytułu utrzymania czystości chodników i terenów, o których mowa w pkt 1, ubezpieczenia własnego mienia, a także w zakresie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, itp.;
6. udostępniania przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydierżawiającego celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
7. zapewnienia gestorom istniejących na dzierżawionym terenie urządzeń infrastruktury technicznej, swobodnego dostępu do tychże urządzeń przez 24 godziny na dobę, we wszystkie dni trwania umowy dzierżawy, także w niedziele i święta;
8. uzyskania zgody Wydierżawiającego na umieszczanie reklam na przedmiocie dzierżawy. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo ustalenia opłaty za reklamę;
9. usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych znajdujących się na przedmiocie dzierżawy;
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. z 2017 r. poz. 736 i 1169) w odniesieniu do przedmiotu dzierżawy;
11. ubezpieczenia swojego majątku znajdującego się na przedmiocie dzierżawy od ryzyka pożaru, wybuchu, zalania lub innych ryzyk, jakie Dzierżawca 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 dzierżawy;
12. utrzymywania w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynku, budowli i innych urządzeń znajdujących się na przedmiocie dzierżawy oraz dokonywania na własny koszt remontów niezbędnych do utrzymania ich w stanie nie pogorszonym;
13. ochrony istniejącego drzewostanu, pielęgnacji drzew i krzewów. W przypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów, niezwłocznego zgłoszenia tego faktu do osoby odpowiedzialnej za funkcjonowanie Obiektu, która podejmie przewidziane prawem starania celem uzyskania zgody odpowiedniego organu administracji. Koszty wycinki (pielęgnacji) ponosi Dzierżawca;

14. dokonywania bieżących i okresowych przeglądów obiektów budowlanych znajdujących się na terenie przedmiotu dzierżawy, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, na własny koszt i własnym staraniem. O terminie przeprowadzenia przeglądu Dzierżawca jest zobowiązany powiadomić osobę odpowiedzialną za funkcjonowanie obiektu w formie pisemnej z siedmiodniowym wyprzedzeniem, w celu umożliwienia mu udziału w przeglądzie;
15. prowadzenia Książki Obiektu Budowlanego oraz dokonywania bieżących wpisów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i przekazywania Wydierżawiającemu kopii ww. książki z aktualnie naniesionymi informacjami o wykonanych przeglądach i innych działaniach związanych z dzierżawionym Obiektem.

§ 6

Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej w zakresie prowadzonej działalności oraz odpowiedzialności cywilnej, przez:

1. zawarcie i utrzymanie przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy na własny koszt i we własnym imieniu, odpowiedniego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej w zakresie prowadzonej działalności i posiadanego mienia z rozszerzeniem o rażące niedbalstwo oraz o odpowiedzialność cywilną Dzierżawcy;
2. przekazanie Wydierżawiającemu kserokopii polisy wraz z kserokopią potwierdzenia zapłaty składki ubezpieczeniowej z tytułu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej najpóźniej w ciągu 30 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy;
3. zachowania ciągłości ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Dzierżawcy, w przypadku upływu okresu na jaki umowa ubezpieczenia Dzierżawcy, o której mowa pkt 1 powyżej została zawarta, Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu kserokopię polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Dzierżawcy wraz z kserokopią potwierdzenia zapłaty składki ubezpieczeniowej z tytułu ubezpieczenia Dzierżawcy nie później niż w terminie 14 dni od upływu ważności poprzedniej polisy.

§ 7

Dzierżawca przejmuje odpowiedzialność za szkody osób trzecich powstałe na przedmiocie dzierżawy w trakcie trwania niniejszej umowy.

§ 8

1. Wydierżawiający zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania, istniejących w dniu wydania przedmiotu dzierżawy, instalacji i urządzeń elektrycznych przypisanych do przedmiotu dzierżawy.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Dzierżawcy wynikłe ze zdarzeń losowych.

§ 9

1. Na wszelkie inwestycje i remonty Dzierżawca musi uzyskać każdorazowo pisemną zgodę Wydierżawiającego. Dzierżawcy nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia o rozliczenie nakładów na przedmiot dzierżawy, gdyby takie zostały poczynione.
2. Jeżeli Dzierżawca dokona zmian określonych w ust. 1 powyżej bez zgody Wydierżawiającego – Dzierżawca zobowiązany jest po zakończeniu dzierżawy do ich usunięcia i przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, chyba że Wydierżawiający pisemnie zwolni Dzierżawcę z tego obowiązku. Jakiegokolwiek zmiany w przedmiocie dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego nie będą uznane za ulepszenia przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.

4. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub części do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę osobie trzeciej, bez zgody Wydierżawiającego.
5. W przypadku, gdy Dzierżawca nie będzie stosował się do obowiązujących przepisów i nie będzie segregował odpadów zgodnie z Uchwałą, o której mowa w § 4 ust. 3 – zostanie obciążony wynikającą z przepisów opłatą za nieselektywną zbiórkę odpadów w wysokości 334,00 zł (słownie: trzysta trzydzieści cztery złote i 00/100).
6. Na terenie Obiektu obowiązuje całkowity zakaz sprzedaży alkoholu oraz wyrobów tytoniowych.

§ 10

1.¹ Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy o zapłatę czynszu dzierżawnego określonego w § 6 umowy, do wysokości dwunastokrotności tego czynszu, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi zł (słownie: zł i 00/100). Dzierżawca podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, składając oświadczenie w formie aktu notarialnego, z tym zastrzeżeniem, że Wydierżawiający będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli takiemu aktowi w terminie do dnia r. Zdanie 2 i 3 ustępu 1 ma zastosowanie również do zapisów zawartych w niniejszym ustępie.

2. W treści aktu notarialnego określonego w ust. 1 powyżej zostanie zastrzeżone, że wystąpienie przez Wydierżawiającego o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu określonego w ust. 1 powyżej będzie uzależnione od wcześniejszego bezskutecznego pisemnego, pod rygorem nieważności, wezwania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego do zapłaty zaległego czynszu i wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego 30-dniowego terminu odpowiednio do dokonania zapłaty.

§ 11

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Dzierżawca narusza postanowienia § 5 niniejszej umowy;
 - b) Dzierżawca zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wydierżawiającego;
 - c) Dzierżawca dopuszcza się opóźnień z zapłatą należności określonej w § 3 ust. 1 lub ust 2 lit. a niniejszej umowy, za dwa okresy płatności;
 - d) zaistnieje potrzeba wykorzystania przedmiotu dzierżawy na cele inwestycyjne związane z realizacją zadań własnych Gminy Łódź.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zaistnienia okoliczności, które uniemożliwiają bądź znacznie utrudniają jej realizację.

§ 12

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

¹ W przypadku gdy zaoferowana miesięczna stawka czynszu dzierżawnego części nieruchomości położonych przy alei Józefa Odrowąza bez numeru w Łodzi wyniesie ponad 3 tys. złotych netto, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2 Zarządzenia Nr 5189/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 23 stycznia 2017 r. w sprawie stawek czynszu dzierżawnego za nieruchomości gruntowe, których Miasto Łódź jest posiadaczem, oddawane w dzierżawę na okres nie dłuższy niż trzy lata, poddam/(y) się egzekucji w trybie wskazanym w art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1360, 1467, 1499, 1544, 1629, 1637, 1693, 2385, 2432, z 2019 r. poz. 55, 60).

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. Dzierżawca 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.

§ 13

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie:
 - a) zwrócić przedmiot dzierżawy bez wezwania i w stanie niepogorszonym;
 - b) usunąć naniesienia budowlane i inne urządzenia dokonane przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy – na żądanie Wydierżawiającego.
2. Jeżeli Dzierżawca uchyli się od obowiązku określonego w ust. 1 powyżej, Wydierżawiający może dokonać usunięcia naniesień i doprowadzenia terenu do stanu poprzedniego na koszt Dzierżawcy.
3. W przypadku naniesień budowlanych lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem i ulepszających przedmiot dzierżawy, dokonanych przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy za pisemną zgodą Wydierżawiającego, Wydierżawiający po zakończeniu dzierżawy ma prawo według swojego wyboru zatrzymać naniesienia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego.

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

Strony umowy wyłączają możliwość powołania się przez Dzierżawcę na wyrażenie woli kontynuowania umowy dzierżawy w sposób dorozumiany.

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

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

.....
Najemca:

Wzór umowy

Anna Nowogórska

Jacek Wójcicki
ADWOKAT

Łucja Świątek

Wzór
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Sylwia Jakiel