

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 „Promienistych” przy ul. Głowackiego 10/12 w Łodzi, zwanej dalej „**Obiektem**”.
2. Wynajmujący oddaje najemcy do użytkowania lokal użytkowy położony na parterze Obiektu z wejściem od strony ul. Głowackiego, o powierzchni użytkowej 403,77 m<sup>2</sup>, w tym:
  - a) 400,17 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na działalność sportowo-rekreacyjną (287,49 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej sportowo-rekreacyjnej + 112,68 m<sup>2</sup> powierzchni socjalno-magazynowej);
  - b) 3,60 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na działalność handlową związaną z charakterem prowadzonej działalności, zwany dalej „**lokałem**”.
3. Wyposażenie lokalu oraz jego powierzchnia i przeznaczenie zostanie wyszczególnione w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania lokalu.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na prowadzenie w wynajmowanym lokalu działalności gospodarczej z przeznaczeniem na usługi – pozostałe (w zakresie sportu i rekreacji) zgodnie 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.), z wyłączeniem części lokalu przeznaczonej na działalność handlową związaną z charakterem prowadzonej działalności, zgodnie z pkt 10 ww. załącznika, tj. handel artykułami spożywczymi.
5. Na terenie Obiektu obowiązuje bezwzględny zakaz spożywania i sprzedawania wyrobów tytoniowych oraz napojów alkoholowych.

### § 2

Umowa obowiązuje w okresie od dnia ..... 2017 r. do dnia ..... 2020 r..

### § 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu za lokal:
  - a) za część przeznaczoną na działalność sportowo-rekreacyjną o powierzchni 400,17 m<sup>2</sup> miesięczny czynsz najmu w wysokości ..... zł netto (słownie: .....

- ..... i .../100), którego wysokość ustalono w wyniku konkursu ofert, plus obowiązujący podatek VAT;
- b) za część przeznaczoną na działalność handlową o powierzchni 3,60 m<sup>2</sup> miesięczny czynsz najmu w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... i .../100), którego wysokość ustalono w wyniku konkursu ofert, 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 mediów na podstawie wskazań podliczników przypisanych do lokalu. Odczyty podliczników dokonywane będą w ostatnim dniu miesiąca;
- b) ogrzewania gazowego lokalnego rozliczanego proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni.
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. Powyższą opłatę 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 łączna należności określonej w § 3 ust. 1 lit. c, bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.
4. Wysokość stawek czynszu wskazanych w § 3 ust. 1 lit. a i b może być ponadto zmieniona w przypadku zmiany Zarządzenia wskazanego w § 1 ust. 4 niniejszej Umowy.
5. Zmiany wysokości stawek czynszu, 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.
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 Najemca złoży w depozycie Wynajmującego zabezpieczenie majątkowe w wysokości 12-miesięcznego czynszu określonego w § 3 ust. 1 lit. c niniejszej umowy w formie .....
8. Zabezpieczenie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy z chwilą wydania lokalu Wynajmującemu, jednak nie wcześniej niż po przywróceniu lokalu do stanu poprzedniego, po uregulowaniu przez Najemcę ewentualnych należności w stosunku do Wynajmującego, w tym z tytułu odszkodowania lub kar umownych.

## § 5

Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do utrzymania go w należyтым stanie technicznym, a w szczególności jest zobowiązany do:

1. napraw okien, drzwi, podłóg i posadzek oraz instalacji elektrycznej wraz z osprzętem;
2. napraw i wymian urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu, a także wszelkich urządzeń grzewczych, z wyjątkiem instalacji c.o. zamontowanej przez Wynajmującego;
3. napraw wszelkich szkód spowodowanych z winy Najemcy;
4. usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu;
5. sprzątnięcia wynajmowanego lokalu, a także sprzątnięcia i odśnieżania wejścia do lokalu;
6. zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych, w tym do składania deklaracji i innych dokumentów oraz dostarczenia ich kopii Wynajmującemu w terminie nie dłuższym niż miesiąc od momentu zawarcia umowy z Wynajmującym;
7. udostępnienia, na żądanie Wynajmującego, lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem Obiektem;
8. przekazania Wynajmującemu kompletu kluczy zapasowych do lokalu;
9. 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 lokalu;
10. udostępnienia lokalu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
11. uzyskania zgody Wynajmującego na umieszczenie reklam na terenie lokalu. Wynajmujący zastrzega sobie prawo ustalenia opłaty za reklamę;
12. ubezpieczenia swojego majątku znajdującego się w 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;
13. zwrotu lokalu 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;
14. zwrócenia Wynajmującemu po zakończeniu stosunku najmu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowało się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.

## § 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.
3. Najemca ma prawo do umieszczenia tablicy informacyjnej o prowadzonej działalności na terenie Obiektu, po uzyskaniu akceptacji osoby odpowiedzialnej za funkcjonowanie Obiektu.

## § 7

1. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania, istniejących w dniu wydania lokalu, instalacji i urządzeń technicznych w budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, ogrzewania i energii elektrycznej.
2. W przypadku oddania w najem lokalu nienadającego się do używania zgodnie z przeznaczeniem strony w formie pisemnej ustala 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 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.
4. Najemca nie może oddać lokalu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującego.

## § 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 zwłoki z zapłatą należności określonej w § 3 ust. 1 lit. c niniejszej umowy, za dwa okresy płatności;
  - e) 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 rozwiązania umowy najmu, 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**

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

**§ 11**

Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad wykonaniem umowy są:

1. ze strony Wynajmującego jest osoba odpowiedzialna za funkcjonowanie Obiektu, tel. 504 040 672;
2. ze strony Najemcy .....

**§ 12**

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

**§ 13**

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

**§ 14**

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

**§ 15**

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:**

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Wzór umowy  
Iwona Jakiel

KIEROWNIK  
Działu Ogólnego  
Anna Nowogórska

Jan Paweł Chęciak  
ADWOKAT

p.o. KIEROWNIKA  
Zespołu Obiektów Nr 3  
Anna Paszkowska