

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

.....
.....
.....
zwany w treści umowy „**Najemcą**”.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest administratorem Lodowiska „Retkinia” w Łodzi przy ul. Popiełuszki 13b, zwanego dalej „Obiektem”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania powierzchnię handlową, położoną na parterze Obiektu, z wejściem z głównego holu Obiektu, o powierzchni użytkowej 5,64 m², zwaną dalej „powierzchnią”.
3. Szczegółowe wyposażenie oraz przeznaczenie wynajmowanej powierzchni zostanie określone w protokole zdawczo-odbiorczym.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na prowadzenie na wynajmowanej powierzchni działalności gospodarczej zgodnej z pkt 10 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 powierzchnię przeznaczoną na handel art. spożywczymi.

§ 2

Umowa określa warunki korzystania z powierzchni w okresie od dnia 13 listopada 2017 r. do dnia 12 listopada 2020 r.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu za powierzchnię:
 - a) miesięczny czynsz najmu w wysokości: zł (słownie: i/100), którego wysokość ustalono w toku aukcji, plus obowiązujący podatek VAT;
 - b) opłatę eksploatacyjną zgodnie z kalkulacją Wynajmującego z tytułu energii elektrycznej, wody, ścieków ogrzewania i wywozu śmieci w kwocie 67,68 zł / miesięcznie (słownie: sześćdziesiąt siedem złotych i 68/100), 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 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 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 wskazana w § 3 ust. 1 lit. a może być ponadto zmieniona w przypadku zmiany Zarządzenia wskazanego w § 1 ust. 4 niniejszej Umowy.
5. W wypadku zmiany przez dostawców mediów wysokości opłat za dostarczanie 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.
6. Zmiany wysokości stawek czynszu i opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w § 3 ust. 1 lit. a i b dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
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 Najemca złoży w depozycie Wynajmującego zabezpieczenie majątkowe w wysokości 12-miesięcznej stawki czynszu określonego w § 3 ust. 1 lit. c niniejszej umowy w formie
9. Zabezpieczenie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy z chwilą wydania powierzchni Wynajmującemu, jednak nie wcześniej niż po przywróceniu powierzchni 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 powierzchnię, do korzystania z której jest uprawniony, we właściwym stanie sanitarnym i technicznym. Najemca w szczególności zobowiązany jest do:

1. napraw wszelkich szkód spowodowanych z winy Najemcy;
2. udostępnienia, na żądanie Wynajmującego, powierzchni w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem Obiektem;
3. 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) w odniesieniu do przedmiotu najmu;

4. udostępniania powierzchni upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
5. uzyskania zgody Wynajmującego na umieszczanie reklam na terenie wynajmowanej powierzchni, Wynajmujący zastrzega dla siebie prawo ustalenia opłaty za reklamę;
6. jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ujawnią się wady, które istniały w dacie wydania powierzchni, a które uniemożliwiają korzystanie z powierzchni – 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;
7. ubezpieczenia swojego majątku znajdującego się na wynajmowanej powierzchni 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 na terenie powierzchni.
8. po zakończeniu stosunku najmu Najemca jest zobowiązany do zwrotu powierzchni po uprzednim jej odnowieniu oraz dokonaniu na niej obowiązujących go napraw w terminie jednego miesiąca od daty podpisania wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego oraz zwrócenia Wynajmującemu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowało się na terenie powierzchni w chwili wydania jej Najemcy.

§ 6

1. Jeżeli pomimo pisemnego wezwania przez Najemcę, Wynajmujący nie wykona obciążających go prac remontowych, zgodnie z § 5 ust. 6 - Najemca może wykonać je na koszt Wynajmującego;
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków określonych w § 5 i opróżnienia powierzchni bez porozumienia w Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu powierzchni i obciąży Najemcę kosztami napraw i odnowienia powierzchni. W przypadku konieczności przeprowadzenia przez Wynajmującego remontu powierzchni, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości odpowiadającej jednomiesięcznej stawce czynszu określonej w § 3 ust. 1 lit. c umowy, za każdy miesiąc trwania remontu.

§ 7

1. W przypadku oddania w najem powierzchni nienadającej 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.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym na teren powierzchni 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 powierzchnię, 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 powierzchni do stanu

poprzedniego, chyba że Wynajmujący pisemnie zwolni Najemcę z tego obowiązku. Jakiegokolwiek zmiany w powierzchni bez zgody Wynajmującego nie będą uznane za ulepszenia powierzchni.

3. Najemca nie może zmienić przeznaczenia powierzchni.
4. Najemca nie może oddać powierzchni 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 zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - c) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu najmu i opłat określonych w § 3 niniejszej umowy, za dwa okresy płatności;
 - d) zaistnieje potrzeba wykorzystania powierzchni 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 powierzchnię bez tytułu prawnego, zapłaci on Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych określonych w § 3 pkt. 1 ust a i b umowy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z powierzchni. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania powierzchni, 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 zwrócić powierzchnię, do korzystania z której jest uprawniony, bez wezwania i w stanie niepogorszonym.

§ 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

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.

z up. DYREKTORA
Miejskiego Centrum Sportu i Rekreacji
w Łodzi
.....
Z-ca DYREKTORA
Wynajmujący: J. Janowska

.....
Najemca: