

Umowa nr

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 pływalni przy ul. Głowackiego 10/12 w Łodzi, zwanej dalej „Obiektem”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal położony na parterze Obiektu, o powierzchni użytkowej 142,88 m², z czego 37,32 m² przeznaczonych na cele socjalno-magazynowe, a także towarzyszący mu teren zewnętrzny o łącznej powierzchni 601,60 m², w tym 412,30 m² powierzchni przeznaczonej na drogę dojazdową i chodniki oraz 189,30 m² powierzchni przeznaczonej na zieleńce i trawniki, zwane dalej „przedmiotem umowy”.
3. Wyposażenie przedmiotu umowy oraz jego powierzchnia i przeznaczenie zostanie wyszczególnione w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania przedmiotu umowy.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na prowadzenie w przedmiocie umowy 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.
5. Wysokość stawek czynszu dzierżawy terenu przylegającego do wynajmowanego lokalu określono w oparciu o Zarządzenie Nr 5189/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 23 stycznia 2017 roku w sprawie stawek czynszu dzierżawnego za nieruchomości gruntowe, których Miasto Łódź jest właścicielem lub posiadaczem, oddawane w dzierżawę na okres nie dłuższy niż trzy lata.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia do dnia

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu za przedmiot umowy miesięczny czynsz w wysokości: zł (słownie: i/100), plus obowiązujący podatek VAT, na który składają się:
 - a) czynsz najmu za lokal użytkowy w wysokości: zł (słownie: i/100), którego wysokość ustalono w toku aukcji, plus obowiązujący podatek VAT;

- b) czynsz dzierżawny za teren zewnętrzny przeznaczony na utwardzoną drogę i chodniki w wysokości 272,12 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt dwa złote i 12/100), plus obowiązujący podatek VAT;
 - c) czynsz dzierżawny za teren zewnętrzny przeznaczony na zieleńce i trawniki w wysokości 104,12 zł (słownie: sto cztery złote i 12/100), plus obowiązujący podatek VAT.
2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia kosztów:
- a) opłat za korzystanie z energii elektrycznej na podstawie wskazań podliczników założonych przez Najemcę we własnym zakresie na własny koszt. Odczyty podliczników dokonywane będą w ostatnim dniu miesiąca;
 - b) ogrzewania gazowego na podstawie odrębnie zawartej umowy przez Najemcę we własnym zakresie;
 - c) zużycia wody i ścieków na podstawie wskazań podliczników przypisanych do przedmiotu umowy. Odczyty podliczników dokonywane będą w ostatnim dniu miesiąca;
 - d) odbioru odpadów komunalnych na podstawie odrębnie zawartej umowy przez Najemcę we własnym zakresie.
3. Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat związanych z wynajmowaną powierzchnią, tj. podatku od nieruchomości.

§ 4

1. Czynsz określony w § 3 ust. 1 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 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, bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.
4. Wysokość stawki czynszu wskazanej w § 3 ust. 1 może być ponadto zmieniona w przypadku zmiany Zarządzeń wskazanych w § 1 ust. 4 i 5 niniejszej Umowy.
5. Zmiany wysokości stawki czynszu, o której mowa w § 3 ust. 1 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, a także roszczeń Wynajmującego z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie umowy 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 niniejszej umowy w formie
8. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu z chwilą zwrotu przedmiotu umowy wraz z jego wyposażeniem Wynajmującemu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego przedmiotu umowy.

§ 5

Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot umowy, 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. sprzątnięcia przedmiotu umowy, w tym usuwania liści, błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń terenu zewnętrznego;
5. dbałości o części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania, tj. korytarze, toalety oraz otoczenie Obiektu;
6. dokonania przeglądu i prac dostosowujących instalacji centralnego ogrzewania oraz pieca gazowego, zgodnie z przepisami Dyrektywy 2002/91/EC Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków oraz art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, 1276, 1496 i 1669);
7. założenia podliczników energii elektrycznej oraz licznika gazu we własnym zakresie i na własny koszt, a także dostosowania do prawidłowego i zgodnego z aktualnymi wymogami technicznymi korzystania z centralnego ogrzewania lokalnego gazowego;
8. zamontowania w lokalu urządzenia sygnalizacyjno-odcinającego dopływ gazu we własnym zakresie i na własny koszt;
9. usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych w przedmiocie umowy;
10. udostępnienia, na żądanie Wynajmującego, przedmiotu umowy w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem Obiektem;
11. 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 umowy;
12. 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;
13. udostępniania przedmiotu umowy upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
14. uzyskania zgody Wynajmującego na umieszczenie reklam na terenie przedmiotu umowy. Wynajmujący zastrzega sobie prawo ustalenia opłaty za reklamę;
15. ubezpieczenia swojego majątku znajdującego się w przedmiocie umowy 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 umowy.
16. zwrotu przedmiotu umowy, wraz z kompletem kluczy do przedmiotu umowy, po uprzednim jego odnowieniu oraz dokonaniu w nim obowiązujących go napraw, w terminie 14 dni od dnia zakończenia obowiązywania umowy. Zwrot przedmiotu umowy 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 umowy, a które uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu umowy – 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 umożliwienia Najemcy podłączenia do instalacji istniejących w dniu wydania przedmiotu umowy urządzeń technicznych, o których mowa w § 5 ust. 7 i 8.
2. Wynajmujący przekaze Najemcy komplet kluczy do przedmiotu umowy, a także indywidualny kod do systemu alarmowego.
3. Najemca ma prawo do umieszczania ogłoszeń związanych z prowadzoną działalnością na tablicy ogłoszeniowej na terenie Obiektu, po uzyskaniu zgody osoby odpowiedzialnej za funkcjonowanie Obiektu.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do przedmiotu umowy 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 umowy 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 umowy do stanu poprzedniego, chyba że Wynajmujący pisemnie zwolni Najemcę z tego obowiązku. Jakiegokolwiek zmiany w przedmiocie umowy bez zgody Wynajmującego nie będą uznane za ulepszenia przedmiotu umowy.
3. Najemca nie może prowadzić w przedmiocie umowy 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 nie może oddać przedmiotu umowy w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
5. Na terenie Obiektu obowiązuje całkowity zakaz sprzedaży i spożywania alkoholu oraz wyrobów tytoniowych.

§ 9

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

§ 10

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 dwa okresy płatności;
 - e) Najemca nie podpisze aneksu do umowy w terminie określonym w § 4 ust. 6 niniejszej umowy;
 - f) zaistnieje potrzeba wykorzystania przedmiotu umowy 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 umowy 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 umowy. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania przedmiotu umowy, przeliczonych na 1 m² powierzchni, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego.

§ 11

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

§ 12

Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się niezwłocznie:

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

§ 13

Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad wykonaniem umowy są:

1. ze strony Wynajmującego jest osoba odpowiedzialna za funkcjonowanie Obiektu, tel: 504 040 651;
2. ze strony Najemcy

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

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

§ 18

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

.....
DYREKTOR
Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji
Wynajmujący:
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:

Wzór umowy
KSIĘGOWY
Sylvia Jakiel

Kami Piachecki
advokat

KIEROWNIK
Działu Ogólnego
Anna Nowogórska

KIEROWNIK
Zespołu Obiektów Nr 3
Piotr Łoś