

Umowa nr /2018

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 obiektu sportowego przy ul. Minerskiej bez numeru, zwanego dalej „Obiektem”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenie położone na terenie Obiektu, o powierzchni użytkowej m².
3. Wyposażenie pomieszczenia oraz jego powierzchnia i przeznaczenie zostanie wyszczególnione w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania pomieszczenia.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na prowadzenie w pomieszczeniu działalności gospodarczej zgodnej z poz. 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 pomieszczenie

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia 2018 r. do dnia2021 r.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu za pomieszczenie:
 - a) miesięczny czynsz najmu w wysokości: zł (słownie: i/100), którego wysokość ustalono w toku aukcji, plus obowiązujący podatek VAT;
 - b) opłaty eksploatacyjne zgodnie z kalkulacją Wynajmującego z tytułu energii elektrycznej, wody i ścieków, ogrzewania gazowego, wywozu śmieci oraz ochrony obiektu w kwocie zł / miesięcznie (słownie: i/100), plus obowiązujący podatek VAT;
 - c) łączny czynsz najmu wynosi miesięcznie zł (słownie: i/100) plus obowiązujący podatek VAT.

21.11.2018 

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, 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 wskazanej w § 3 ust. 1 lit. a może być ponadto zmieniona w przypadku zmiany Zarządzenia wskazanego w § 1 ust. 4 niniejszej Umowy.
5. W przypadku zmiany przez dostawców mediów wysokości opłat za dostarczenie mediów lub zmiany kosztów utrzymania nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu Wynajmującemu przysługuje prawo do odpowiedniej zmiany wysokości opłaty eksploatacyjnej wskazanej w § 3 ust. 1 lit. b.
6. Zmiany wysokości stawek: czynszu i opłaty eksploatacyjnej, 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.
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, a także roszczeń Wynajmującego z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu i wyposażeniu pomieszczenia, o którym mowa w § 1 ust. 3, Najemca złoży w depozycie Wynajmującego zabezpieczenie majątkowe w wysokości 12-miesięcznej opłaty określonej w § 3 ust. 1 lit. c niniejszej umowy w formie
9. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu z chwilą zwrotu pomieszczenia wraz z jego wyposażeniem Wynajmującemu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego pomieszczenia.

§ 5

Najemca zobowiązany jest utrzymywać pomieszczenie, do korzystania z którego jest uprawniony, 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 wynajmowanego pomieszczenia;

5. instalacji legalnego oprogramowania, w przypadku korzystania z zestawów komputerowych stanowiących wyposażenie pomieszczenia oraz jego odnastalowania w przypadku zakończenia obowiązywania niniejszej umowy.
6. udostępnienia, na żądanie Wynajmującego, pomieszczenia w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem Obiektem;
7. 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 najmu;
8. udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
9. ubezpieczenia swojego majątku znajdującego się w wynajmowanym pomieszczeniu 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 pomieszczeniu.
10. zwrotu pomieszczenia, po uprzednim jego odnowieniu oraz dokonaniu w nim obowiązujących go napraw, w terminie 14 dni od dnia zakończenia obowiązywania umowy. Zwrot pomieszczenia nastąpi w oparciu o sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.
11. zwrotu wyposażenia pomieszczenia w stanie nie pogorszonym, przy czym nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie wyposażenia, będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 6

1. Jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ujawnią się wady, które istniały w dacie wydania pomieszczenia, a które uniemożliwiają korzystanie z pomieszczenia – 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 pomieszczenia, instalacji i urządzeń technicznych w budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z ogrzewania i energii elektrycznej.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków określonych w § 5 i opróżnienia pomieszczenia bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu pomieszczenia i obciąży Najemcę kosztami napraw i odnowienia pomieszczenia. W przypadku konieczności przeprowadzenia przez Wynajmującego remontu pomieszczenia, 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.
3. Wynajmujący przekaze Najemcy klucz od wynajmowanego pomieszczenia.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do pomieszczenia 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 pomieszczenie 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 pomieszczenia do stanu poprzedniego, chyba że Wynajmujący pisemnie zwolni Najemcę z tego obowiązku. Jakiegokolwiek zmiany w pomieszczeniu bez zgody Wynajmującego nie będą uznane za ulepszenia pomieszczenia.
3. Najemca nie może zmienić przeznaczenia pomieszczenia.
4. Najemca nie może oddać pomieszczenia 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 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) Najemca nie podpisze aneksu do umowy w terminie określonym w § 4 ust. 7 niniejszej umowy;
 - f) zaistnieje potrzeba wykorzystania pomieszczenia 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 pomieszczenie 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 pomieszczenia. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania pomieszczenia, 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 pomieszczenie wraz z jego wyposażeniem bez wezwania i w stanie niepogorszonym,

- usunąć naniesienia budowlane i inne urządzenia dokonane przez Najemcę w wynajmowanym pomieszczeniu - na żądanie Wynajmującego.

§ 12

Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad wykonaniem umowy są:

- ze strony Wynajmującego jest osoba odpowiedzialna za funkcjonowanie Obiektu, tel: 509 819 434;
- 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
Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji
W Łodzi
Wynajmujący:
Eryk RAWICKI

.....
Najemca:

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

Wzór umowy
KIEROWNICZ
Działu Ogólnego
Anna Nowosińska

Jarosław Olszák
ADWOKAT

KIEROWNIK
Zespołu Obiektów Nr 1
mgr Maciej Sosnierz

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Sylvia Jakiel