

UMOWA NAJMU Nr

zawarta w dniu 2017 r. w Łodzi pomiędzy:

Miastem Łódź, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź, NIP: 7250028902, w ramach którego działa Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łodzi przy ul. ks. Skorupki 21

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 r.

zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”

a

.....
.....

zwanymi w dalszej części umowy „**Najemcą**”

PRZEDMIOT NAJMU

§ 1.

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o łącznej powierzchni **278,50 m²** (w tym 63,90 m² powierzchni socjalno – magazynowej), położony w Łodzi przy ul. Wiernej Rzeki 2, w budynku stanowiącym własność Miasta Łódź, administrowanym przez Wynajmującego, znajdujący się na I piętrze budynku Pływalni „Wodny Raj”. Wynajmujący oświadcza, iż posiada uprawnienia do zawarcia niniejszej Umowy Najmu.
2. Wyposażenie lokalu, dokładna liczba pomieszczeń i ich powierzchnia wyszczególnione są w **Protokole przekazania lokalu**, stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy. Przekazanie lokalu nastąpi w dniu
3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności gospodarczej w zakresie prowadzenia **klubu fitness**.
4. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny oraz wyposażenie lokalu i nie wnosi roszczeń z tego tytułu.

CZYNSZ I OPŁATY EKSPLOATACYJNE

§ 2.

1. Począwszy od dnia 2017 r. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie czynsz najmu w łącznej wysokości:
 - a) za powierzchnię **214,50 m²** wg stawki..... złotych/m², co stanowi..... zł (słownie:..... złotych i 00/100) netto, plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) za powierzchnię **63,90 m²** wg stawki..... złotych/m², co stanowi..... zł.
(słownie:..... złotych i 00/100) netto plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu **opłatę eksploatacyjną** w zryczałtowanej wysokości **3,88 zł/m² brutto** (rodzaj świadczeń, kalkulacje stawki oraz wysokość opłaty eksploatacyjnej określa **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy Najmu), a także ponosić koszty zużycia mediów na podstawie wskazań liczników/podliczników przypisanych do przedmiotu najmu. Odczyty podliczników dokonywane są w ostatnim dniu miesiąca. Opłaty naliczane będą od dnia przekazania lokalu określonego w § 1 ust. 2.
3. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia określone w ust. 1 i 2 Najemca wpłacać będzie miesięcznie z góry na rachunek w Getin Nobel Bank S.A. na konto nr **64 1560 0013 2027 1935 0505 0001** w terminie określonym na fakturze, a najpóźniej w ciągu 14 dni od daty otrzymania faktury.
4. Opłaty z tytułu indywidualnego zużycia mediów (na podstawie wskazań podliczników energii elektrycznej i wodomierzy), płatne będą miesięcznie z dołu w terminie określonym na fakturze, a najpóźniej w ciągu 14 dni od daty otrzymania faktury.
5. Za dzień zapłaty faktur poczytuje się dzień, w którym środki zostały zaksięgowane na koncie Wynajmującego.
6. Opóźnienie Najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat należnych Wynajmującemu w wyżej wymienionym terminie spowoduje naliczenie odsetek ustawowych z tytułu zwłoki, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Wynajmujący jest uprawniony do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
8. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawek czynszu stosownie do poziomu inflacji określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w pierwszym kwartale roku za rok poprzedni. Zmiana stawki czynszu, o której mowa w zdaniu poprzedzającym nie stanowi zmiany niniejszej umowy i następuje w drodze jednostronnego wypowiedzenia przez Wynajmującego dotychczasowej stawki czynszu ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
9. 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 o której mowa w ust. 2. Zmiana wysokości opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w zdaniu poprzedzającym nie stanowi zmiany niniejszej umowy i następuje w drodze jednostronnego wypowiedzenia przez Wynajmującego dotychczasowej wysokości opłaty eksploatacyjnej ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

eksploatacyjnej o której mowa w ust. 2. Zmiana wysokości opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w zdaniu poprzedzającym nie stanowi zmiany niniejszej umowy i następuje w drodze jednostronnego wypowiedzenia przez Wynajmującego dotychczasowej wysokości opłaty eksploatacyjnej ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

10. Najemca ponosi we własnym zakresie podatek od nieruchomości i inne ciężary publiczne związane z przedmiotem najmu.

OBOWIĄZKI NAJEMCY

§3.

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie sanitarnym, technicznym i ppoż oraz dokonywania na własny koszt konserwacji i napraw, niezbędnych do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym, a w szczególności do:
 - a) napraw i wymiany wszelkich urządzeń grzewczych z wyjątkiem instalacji c.o. zamontowanej przez Wynajmującego,
 - b) napraw instalacji elektrycznej wraz z osprzętem (bez wymiany przewodów),
 - c) napraw ścian wraz z ich malowaniem i naprawą tynków,
 - d) napraw okien i drzwi (w zakresie okuć, zamków oraz szklenia),
 - e) napraw podłóg i posadzek,
 - f) napraw i wymiany urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu,
 - g) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych w lokalu,
 - h) utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым porządku (w tym również do zapewnienia porządku w częściach przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez Najemcę i jego klientów – takich jak klatki schodowe, korytarze oraz WC).
2. Poza obowiązkami wymienionymi w ust. 1 Najemca jest zobowiązany do naprawy szkód powstałych z jego winy.
3. Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowę odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej na nieruchomości działalności.
4. Najemca zobowiązany jest przestrzegać obowiązujących przepisów dotyczących bhp, p.poż., ustawy o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych, ochrony mienia i innych obowiązujących u Wynajmującego.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r.

o ochronie p. pożarowej (Dz. U. z 2003 r. nr 52 poz. 452 z późniejszymi zmianami), w odniesieniu do przedmiotu najmu.

§4.

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca jest zobowiązany do:
 - a) zwrotu lokalu po uprzednim jego odnowieniu oraz dokonaniu w nim obowiązujących go napraw w terminie 7 dni na podstawie protokołu,
 - b) zwrotu wszystkich posiadanych kluczy do lokalu,
 - c) zwrotu Wynajmującemu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowało się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązków określonych w ust.1 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami napraw i odnowienia lokalu. W wypadku konieczności przeprowadzenia przez Wynajmującego remontu lokalu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości odpowiadającej jednomiesięcznej stawce czynszu (określonej w §2 ust. 1) wraz z opłatami eksploatacyjnymi (określonymi w §2 ust. 2), za każdy rozpoczęty miesiąc trwania remontu. Podstawą sporządzenia wyceny strat będzie Protokół przekazania lokalu stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy oraz dokumentacja fotograficzna.
3. Najemca jest zobowiązany, na żądanie Wynajmującego do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynku.

OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§5.

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania, istniejących w dniu wydania lokalu, instalacji i urządzeń technicznych w budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, ciepła oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku, z wyłączeniem instalacji znajdujących się w lokalu, do których stosuje się §3 umowy.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do dokonywania napraw i wymiany zewnętrznej instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, CO i elektrycznej bez urządzeń odbiorczych i osprzętu (znajdujących się w lokalu Najemcy).
3. 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.

4. Wykonane przez Najemcę prace remontowe nie uzgodnione z Wynajmującym, a także wszelkie prace adaptacyjne, nie podlegają rozliczeniu.

PRACE ADAPTACYJNE I REMONTOWE

§6.

1. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego.
2. Koszty poniesione przez Najemcę z tytułu adaptacji lokalu, mające na celu dostosowanie lokalu do potrzeb prowadzenia przez niego działalności gospodarczej, nie podlegają rozliczeniu przy zakończeniu Umowy Najmu.
3. Jeżeli Najemca dokona zmian określonych w ust. 1 bez zgody Wynajmującego – 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.
4. Zmiany w instalacji elektrycznej i użytkowanie urządzeń elektrycznych o mocy znamionowej powyżej 2 kW wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.

PRZEJĘCIE PRAW

§7.

Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem lub dzierżawę osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującego.

CZAS TRWANIA NAJMU. WYPOWIEDZENIE. WZAJEMNE ROZLICZENIA

§8.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia.....2017 r. do dnia
2. Każdej ze stron przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy z ważnych przyczyn, na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§9.

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:

- a) zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- b) odda przedmiot najmu w całości lub części do bezpłatnego używania lub w podnajem, bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- c) dokona adaptacji lub modernizacji określonej w §6 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- d) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat określonych w §2 ust. 1 i 2 niniejszej umowy za dwa-pełne okresy płatności,
- e) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy,
- f) powoduje zniszczenia i dewastację lokalu.

§10.

1. Najemca złożył Wynajmującemu zabezpieczenie majątkowe w postaci
2. Zabezpieczenie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy z chwilą wydania lokalu Wynajmującemu, jednak nie wcześniej niż po przywróceniu lokalu do stanu poprzedniego stosownie do § 4 oraz § 6 ust. 3 umowy, po zapłacie przez Najemcę ewentualnych należności Wynajmującego z tytułu odszkodowań lub kar umownych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§11.

1. Najemca z góry zrzeka się roszczeń odszkodowawczych oraz posesoryjnych, wynikających z zakłóceń posiadania przedmiotu najmu na skutek prowadzonych w nim przez Wynajmującego prac budowlanych lub remontowych. O takich działaniach Wynajmujący powiadomi Najemcę co najmniej na 3 dni przed ich rozpoczęciem, a ewentualną realizację prowadzić będzie w sposób powodujący jak najmniejsze utrudnienia w działalności Najemcy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za składniki majątkowe stanowiące własność Najemcy oraz osób trzecich (związane z prowadzeniem działalności) znajdujące się w lokalu oraz szkody powstałe w wyniku kradzieży, włamania lub innych zdarzeń losowych.

3. Właściciel ubezpieczy na koszt własny, od ognia i innych zdarzeń losowych, przedmiot najmu.
4. Instalowanie przez Najemcę na zewnątrz i wewnątrz budynku reklam i napisów wymaga zgody Wynajmującego. Wynajmujący zastrzega sobie prawo pobierania dodatkowych opłat z tytułu najmu powierzchni reklamowej na obiekcie.

§12.

Jeżeli Najemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje lokal bez tytułu prawnego lub chociażby uniemożliwia Wynajmującemu wejście w jego posiadanie, zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości 2- miesięcznego czynszu najmu wraz z opłatami eksploatacyjnymi określonymi w §2 ust. 1 i 2 umowy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości, przeliczonych na 1 m² powierzchni, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego.

§13.

1. Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla Wynajmującego.
2. Wszelkie roszczenia dotyczące obniżenia stawki czynszu nie zwalniają Najemcy od jego uiszczania w dotychczasowej wysokości do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sporu.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§14.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§15.

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie oświadczenia, zawiadomienia i informacje wymieniane przez Strony w związku z niniejszą Umową Najmu będą miały formę pisemną i będą uznawane za prawidłowo doręczone pod warunkiem dostarczenia ich osobiście, przez firmę kurierską za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na podane poniżej adresy Stron:

Wynajmujący: Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łodzi, 90-532 Łódź,
ul. ks. Skorupki 21

Najemca:

3. Strony będą niezwłocznie informować o wszelkich zmianach swych adresów. Do momentu otrzymania przez daną Stronę prawidłowego zawiadomienia o zmianie adresu drugiej Strony, pisma wysłane przez nią na ostatnio wskazany adres będą uznane za doręczone prawidłowo.

.....
WYDZIAŁ
Wynajmujący
Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji
w Łodzi
Eryk Rawicki

.....
Najemca

Jarosław Oleśiak
ADWOKAT

KIEROWNIK
Działu Ogólnego
Anna Nowogórska

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Sylvia Jakiel

Załącznik nr 1
do Umowy Najmu Lokalu Użytkowego nr
PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA LOKALU

Wynajmujący: Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łodzi
Beata Krześniak – p.o. Kierownika Pływalni „Wodny Raj”

Najemca:

W dniur Wynajmujący oddaje w najem lokal znajdujący się w budynku Pływalni „Wodny Raj”, położony w Łodzi przy ul. Wiernej Rzeki 2:

-
-
-
-
-

Stan techniczny:

Pomieszczenie – nr na rzucie (załączniku graficznym do Umowy)

1. podłoga – – stan
2. ściany – – stan
3. oświetlenie – – stan
4. instalacja elektryczna – sprawna / uwagi:
5. ogrzewanie –
6. wentylacja –
7. drzwi – – stan
8. okna – – stan
9. wyposażenie dodatkowe:
-
-
-
-

Energia elektryczna:

Podlicznik nr stan

Woda:

Wodomierz nr stan

Przekazano komplet kluczy do lokalu, obejmujący:

pomieszczenie nr - ilość sztuk

pomieszczenie nr - ilość sztuk

UWAGI:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Na tym protokół skończono i podpisano:

.....

Wynajmujący

.....

Najemca

Załącznik nr 2
do Umowy Najmu Lokalu Użytkowego nr

KALKULACJA STAWKI OPŁATY EKSPLOATACYJNEJ

Kalkulacja opłaty eksploatacyjnej pływająca całoroczna:

(na podstawie kosztów wg FV za 2016 rok oraz umowy na ochronę obiektu na 2017r)

powierzchnia obiektu 2.941,00 m²:

1. energia elektryczna indywidualna	- wg wskazań podliczników
2. energia cieplna 2016 r.	1.586,60zł rocznie (wg faktur VAT za 2016r - 352.578,66zł - wskaźnik 0,45% wg kalkulacji zamieszczonej poniżej)
3. woda + ścieki	-wg wskazań podliczników
4. wywóz śmieci-	3.960,00zł rocznie
5. sprzątnięcie	- nie dotyczy
6. <u>ochrona (umowa na część krytą na 2017)</u>	59.130,00zł rocznie
Razem	64.676,60 zł

$$64.676,60 \text{ zł} / 12 \text{ miesięcy} / 2.941 \text{ m}^2 = \underline{\underline{1,83 \text{ za m}^2}}$$

7. podatek od nieruchomości

$$72.516,00 \text{ zł} / 12 \text{ m-cy} = 6.043,00\text{zł} / 2.941,00 \text{ m}^2 = \underline{\underline{2,05 \text{ za } 1 \text{ m}^2}}$$

Łącznie opłata eksploatacyjna = 3,88 zł / m²

Kalkulacja energii cieplnej wg danych za 2016 rok:

Energia cieplna – dostarczana moc cieplna przekazywana jest na:

-centralne ogrzewanie	75 kW
-wentylację	415 kW
-ogrzewanie wody basenowej	494 kW
-ciepłą wodę użytkową	293 kW
RAZEM	1277 KW

Lokal pod działalność fitness z odnową i rehabilitacją wykorzystuje:

centralne ogrzewanie 75 kW

Ogólna powierzchnia budynku: 3778,40 m²

$$75 \text{ KW} / 3778,40 \text{ m}^2 = 0,02 \text{ KW} / \text{m}^2$$

Powierzchnia lokalu 278,50 m² x 0,02 KW / m² = 5,57 kW

1277 kW- tj. 100% wartości faktur rocznie

Zapotrzebowanie lokalu to 5,57 KW - co daje 0,45% wartości faktur za 2016 r., tj. **1.586,60 zł /rok.**

.....
Wynajmujący

.....
Najemca