

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

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

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest administratorem hali sportowej wielofunkcyjnej przy ul. ks. Skorupki 21 w Łodzi, zwanego dalej „Obiektem”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania powierzchnię użytkową znajdującą się na pierwszym piętrze Obiektu w holu przy windzie, o powierzchni 4,5 m², zwaną dalej „przedmiotem najmu”.
3. Wyposażenie przedmiotu najmu i jego przeznaczenie zostanie wyszczególnione w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na prowadzenie w przedmiocie najmu działalności gospodarczej zgodnej z poz.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 artykułami spożywczymi.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia 2018 r. do dnia 2021 r.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu za przedmiot najmu:
 - 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 zużycia energii cieplnej i elektrycznej, wywozu nieczystości, ochrony obiektu, napraw oraz konserwacji w kwocie 14,85 zł / miesięcznie (słownie: czternaście złotych i 85/100), plus obowiązujący podatek VAT;
 - c) łączny czynsz najmu wynosi miesięcznie zł (słownie: i/100) plus obowiązujący podatek VAT.



2. Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat związanych z wynajmowaną powierzchnią, tj. podatku od nieruchomości.

§ 4

1. Czynnosc 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, 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 przedmiotu najmu wraz z jego wyposażeniem Wynajmującemu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego przedmiotu najmu.

§ 5

Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu, do korzystania z którego jest uprawniony, we właściwym stanie sanitarnym i technicznym. Najemca w szczególności zobowiązany jest do:

1. napraw podłóg i posadzek oraz instalacji elektrycznej wraz z osprzętem;
2. napraw wszelkich szkód spowodowanych z winy Najemcy;
3. sprzątnięcia przedmiotu najmu;

4. udostępnienia, na żądanie Wynajmującego, przedmiotu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem Obiektem;
5. zapewnienia Wynajmującemu swobodnego dostępu do hydrantu przeciwpożarowego znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotu najmu;
6. zapewnienia użytkownikom Obiektu swobodnego dostępu do windy, a także zapewnienie możliwości swobodnego poruszania się po holu, w którym znajduje się przedmiot najmu;
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. uzyskania zgody Wynajmującego na umieszczenie reklam na terenie przedmiotu najmu. Wynajmujący zastrzega sobie prawo ustalenia opłaty za reklamę;
10. ubezpieczenia swojego majątku znajdującego się w przedmiocie najmu 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 najmu;
11. zwrotu przedmiotu najmu, po uprzednim jego odnowieniu oraz dokonaniu w nim obowiązujących go napraw, w terminie 14 dni od dnia zakończenia obowiązywania umowy. Zwrot przedmiotu najmu 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 najmu, a które uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu – 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 umieszczania ogłoszeń związanych z prowadzoną działalnością na tablicy ogłoszeniowej na terenie Obiektu, po uzyskaniu akceptacji osoby odpowiedzialnej za funkcjonowanie Obiektu.

§ 7

1. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania, istniejących w dniu wydania przedmiotu najmu, instalacji i urządzeń technicznych w budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków określonych w § 5 i opróżnienia przedmiotu najmu bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu przedmiotu najmu i obciąży Najemcę kosztami napraw i odnowienia przedmiotu najmu. W przypadku konieczności przeprowadzenia przez Wynajmującego remontu przedmiotu najmu, 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 nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do przedmiotu najmu 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 najmu, 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 przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, chyba że Wynajmujący pisemnie zwolni Najemcę z tego obowiązku. Jakiegokolwiek zmiany w przedmiocie najmu bez zgody Wynajmującego nie będą uznane za ulepszenia przedmiotu najmu.
3. Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu.
4. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Wynajmującego w zakresie niniejszej umowy. Klauzula informacyjna o sposobie przetwarzania danych osobowych stanowi załącznik do niniejszej umowy.
5. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującego.
6. 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 lub w § 3 ust. 2 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 przedmiotu najmu 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 najmu 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 najmu. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania przedmiotu najmu, 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 przedmiot najmu wraz z jego wyposażeniem bez wezwania i w stanie nie pogorszonym,
2. usunąć naniesienia budowlane i inne urządzenia dokonane przez Najemcę w przedmiocie najmu - na żądanie Wynajmującego.

§ 12

Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad wykonaniem umowy są:

1. ze strony Wynajmującego jest osoba odpowiedzialna za funkcjonowanie Obiektu, tel: 502 494 652;
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.

.....
Wynajmujący:
 Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji
 w Łodzi
Eryk Kawicki

.....
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

KIEROWNIK
 Wzrost umowy
 Działu Ogólnego
Anna Nowogórska

GŁÓWNY KSIĘGOWY
 WZOR
Sylvia Jankiel

KIEROWNIK
 Zespołu Obiektów Nr 1
 mgr Marcin Sośnierz
Jan Oleś