

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 pływalni „Wodny Raj” przy ul. Wiernej Rzeki 2 w Łodzi, zwanej dalej „Obiektem”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal położony na parterze odkrytej części Obiektu, o powierzchni użytkowej 47,60 m², w tym 30,00 m² przeznaczonych na powierzchnię konsumpcyjną, zwany dalej „przedmiotem najmu”.
3. Wyposażenie przedmiotu najmu oraz jego powierzchnia i przeznaczenie zostanie wyszczególnione w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na prowadzenie w przedmiocie najmu działalności gospodarczej zgodnej z poz. 13 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 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej bez podawania napojów alkoholowych.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia 01 czerwca do dnia 02 września 2018 r.
2. Prowadzenie działalności będzie możliwe jedynie w godzinach funkcjonowania części odkrytej Obiektu, określonych Zarządzeniem Dyrektora MOSiR oraz opublikowanych na stronie internetowej Wynajmującego www.mosir.lodz.pl

§ 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 wywozu śmieci oraz ochrony obiektu w kwocie 105,90 zł / miesięcznie (słownie: sto pięć złotych i 90/100), plus obowiązujący podatek VAT;
 - c) łączny czynsz najmu wynosi miesięcznie zł (słownie: i/100) plus obowiązujący podatek VAT.

1 11/2018

2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia kosztów:
 - a) zużycia energii elektrycznej, na podstawie wskazań podlicznika przypisanego do przedmiotu najmu;
 - b) zużycia wody oraz ścieków, na podstawie wskazań wodomierza przypisanego do przedmiotu najmu.Odczyty urządzeń pomiarowych dokonywane będą w ostatnim dniu miesiąca.
3. 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. 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.
3. 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.
4. 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 odpowiedniego podwyższenia wysokości opłaty eksploatacyjnej wskazanej w § 3 ust. 1 lit. b.
5. 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.
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 Najemca złoży w depozycie Wynajmującego zabezpieczenie majątkowe w wysokości 4-miesięcznej opłaty określonej w § 3 ust. 1 lit. c niniejszej umowy w formie
8. 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, 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 wszelkich szkód spowodowanych z winy Najemcy;
3. utrzymania przedmiotu najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz nakazami Sanepid;
4. dbałości o części przedmiotu najmu przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz o otoczenie Obiektu;

5. zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc konsumpcyjnych dla klientów;
6. zapewnienia kosztów na odpadki i utrzymywanie ich w czystości;
7. udostępnienia, na żądanie Wynajmującego, przedmiotu najmu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem Obiektem;
8. 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 i 1169) w odniesieniu do przedmiotu najmu;
9. udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
10. uzyskania zgody Wynajmującego na umieszczenie reklam na terenie przedmiotu najmu. Wynajmujący zastrzega sobie prawo ustalenia opłaty za reklamę;
11. 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.
12. zwrotu przedmiotu najmu, wraz z kompletem kluczy do 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.

§ 7

1. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania, istniejących w dniu wydania przedmiotu najmu, instalacji i urządzeń technicznych przypisanych do przedmiotu najmu umożliwiających Najemcy korzystanie z wody i energii elektrycznej.
2. W przypadku oddania przedmiotu najmu nienadającego 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.
3. Wynajmujący przekaze Najemcy komplet kluczy do wszystkich pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu najmu
4. 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 nie może oddać przedmiotu najmu 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 bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - d) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą należności określonej w § 3 ust. 1 lit. c niniejszej umowy, za jeden okres 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 jeden miesiąc 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 bez wezwania i w stanie niepogorszonym,
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 osoba odpowiedzialna za funkcjonowanie Obiektu, tel: 516 026 137;
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.

.....
DYREKTOR
Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji
Wynajmujący Łodzi
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
KIEROWNIK
Działu Ogólnego
.....
Agnieszka...

.....
Jarosław Oleśnik
ADWOKAT

GLÓWNY KSIĘGOWY
.....

K2 MARGARITA
MARGARITA