



Umowa nr

/2021

zawarta w dniu 2021 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 „**MOSiR**”,

które reprezentuje:

Łukasz Kucharski - Dyrektor Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Łodzi działający na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Łodzi Zarządzeniem Nr 4620/VIII/20 z dnia 20 lipca 2020 roku

a

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

§ 1

1. MOSiR oświadcza, iż jest administratorem obiektu rekreacyjnego „Stawy Stefańskiego” przy ul. Patriotycznej 3 i ul. Wirowej 7a w Łodzi, zwanego dalej „Obiektem”.
2. MOSiR oddaje Najemcy/Dzierżawcy do używania lokal użytkowy położony na terenie Obiektu, o powierzchni użytkowej 42 m² oraz przyległą do niego część nieruchomości o powierzchni 102,24 m², zwane dalej „przedmiotem najmu/dzierżawy”.
3. Wyposażenie lokalu, powierzchnia i przeznaczenie lokalu oraz części nieruchomości zostaną wyszczególnione w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania przedmiotu najmu/dzierżawy.
4. MOSiR zastrzega sobie przeznaczenie najmu lokalu na rzecz podmiotów nie prowadzących działalności gospodarczej w wynajętym lokalu zgodnie z poz. 1 Załącznika nr 2 do Zarządzenia Nr 6534/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 18 lutego 2021 roku w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz czynszu najmu za lokale użytkowe (ze zm.).
5. Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest korzystać z przyległej części nieruchomości zgodnie z pkt. 14 Załącznika nr 2 do Zarządzenia Nr 1813/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia

9 sierpnia 2019 roku w sprawie stawek czynszu za wydierżawiane nieruchomości gruntowe, których Miasto Łódź jest właścicielem lub posiadaczem oraz udostępniane nieruchomości pod infrastrukturę przesyłową, oddawane w dzierżawę lub udostępniane na okres nie dłuższy niż trzy lata, tj. jako powierzchnię przeznaczoną pod tereny towarzyszące przewidziane do utwardzenia na dojście, dojazdy, miejsca postojowe.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia 2021 r. do dnia 2024 r.

§ 3

1. Najemca/Dzierżawca zobowiązuje się płacić MOSiR za przedmiot najmu/dzierżawy:
 - a) miesięczny czynsz najmu za 1 m² **pomieszczenia głównego** w wysokości: zł (słownie: zł i/100), którego wysokość ustalono w toku konkursu ofert, plus obowiązujący podatek VAT;
 - b) miesięczny czynsz najmu za 1 m² **pomieszczenia socjalno-magazynowego (tj. toalety)** w wysokości: zł (słownie: zł i/100), którego wysokość ustalono w toku konkursu ofert, plus obowiązujący podatek VAT;
 - c) miesięczny czynsz dzierżawy **przyległej części nieruchomości (o pow. 102,24 m²)** w wysokości: zł (słownie: zł i/100), którego wysokość ustalono w toku konkursu ofert, plus obowiązujący podatek VAT;
 - d) opłaty eksploatacyjne z tytułu zużycia energii elektrycznej, wody i ścieków, które rozliczane będą na podstawie wskazań podliczników, plus obowiązujący podatek VAT;
2. Oprócz czynszu Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat z tytułu wywozu odpadów komunalnych w wysokości:
 - a) 164,59 zł/miesięcznie brutto (słownie: sto sześćdziesiąt cztery zł 59/100) w tym obowiązujący podatek VAT (w miesiącach: marzec, kwiecień, maj, wrzesień, październik);
 - b) 274,32 zł/miesięcznie brutto (słownie: dwieście siedemdziesiąt cztery zł 32/100) w tym obowiązujący podatek VAT (w miesiącach: czerwiec, lipiec, sierpień).

3. Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat związanych z wynajmowaną/dzierżawioną powierzchnią, tj. podatku od nieruchomości oraz do złożenia w Wydziale Finansowym Urzędu Miasta Łodzi deklaracji na podatek od nieruchomości oraz regulowania podatku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 4

1. Opłaty określone w § 3 ust. 1 lit. a, b, c i § 3 ust. 2 lit. a, b Najemca/Dzierżawca wpłacać będzie miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Opłaty określone w § 3 ust. 1 lit. d Najemca/Dzierżawca wpłacać będzie miesięcznie z dołu na podstawie faktury VAT wystawionej na koniec każdego miesiąca.
3. Powyższe opłaty Najemca/Dzierżawca wpłacać będzie 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. MOSiR jest uprawniony do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy/Dzierżawcy.
4. Stawka czynszu najmu/dzierżawy podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego poczynsz 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/Dzierżawcy przez MOSiR i nie wymaga aneksu.
5. W przypadku zmiany ustawowej wysokości stawki VAT zmianie odpowiednio ulegnie stawka podatku oraz wartość należności określona w § 3 ust. 1 lit. i ust. 2 bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.
6. Wysokość stawki czynszu wskazanej w § 3 ust. 1 lit. a, b, c) może być ponadto zmieniona w przypadku zmiany Zarządzenia wskazanego w § 1 ust. 4 niniejszej umowy.
7. W przypadku zmiany przez dostawców mediów wysokości opłat za dostarczenie mediów lub zmiany kosztów utrzymania nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu/dzierżawy MOSiR przysługuje prawo do odpowiedniej zmiany wysokości opłaty eksploatacyjnej wskazanej w § 3 ust. 1 lit. d.

8. Zmiany wysokości stawek: czynszu i opłaty eksploatacyjnej, o których mowa w § 3 ust. 1 lit. a, b, c i d) dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy, z wyłączeniem ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu.
9. Niepodpisanie aneksu przez Najemcę/Dzierżawcę w terminie 14 dni od daty jego doręczenia może być podstawą rozwiązania stosunku najmu/dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
10. Dla zabezpieczenia płatności czynszu, a także roszczeń MOSiR z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu/dzierżawy i wyposażeniu lokalu, 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. a, b i c) niniejszej umowy w formie
11. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu z chwilą zwrotu nieruchomości i lokalu wraz z jego wyposażeniem MOSiR, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 5

Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać lokal i część nieruchomości, do korzystania z których jest uprawniony, we właściwym stanie sanitarnym i technicznym. W szczególności zobowiązany jest do:

1. ewentualnych napraw okien, drzwi, podłóg i posadzek oraz instalacji elektrycznej wraz z osprzętem;
2. wykonania koszt własny prac remontowych w przedmiocie najmu (uzupełnienie ubytków tynkarskich, nałożenie nowych powłok malarskich elewacji budynku oraz wewnątrz lokalu, wymiana rynien spustowych).
3. napraw wszelkich szkód spowodowanych z winy Najemcy/Dzierżawcy;
4. sprzątania przedmiotu najmu/dzierżawy;
5. przestrzegania przepisów BHP;
6. dbałości o otoczenie budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu;
7. udostępnienia, na żądanie MOSiR, lokalu 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 (tj. w Dz.U. z 2020 roku poz. 961, 1610) w odniesieniu do przedmiotu najmu/dzierżawy;
9. udostępniania przedmiotu najmu/dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi MOSiR celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
10. uzyskania zgody MOSiR na umieszczenie reklam na terenie przedmiotu najmu/dzierżawy. MOSiR zastrzega sobie prawo ustalenia opłaty za reklamę;
11. ubezpieczenia swojego majątku znajdującego się w wynajmowanym lokalu od ryzyka pożaru, wybuchu, zalania lub innych ryzyk, jakie Najemca/Dzierżawca 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 lokalu.
12. zwrotu przedmiotu najmu/dzierżawy, 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 lokalu i nieruchomości nastąpi w oparciu o sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 6

1. Jeżeli w trakcie trwania umowy najmu/dzierżawy ujawnią się wady, które istniały w dacie wydania lokalu i nieruchomości, a które uniemożliwiają korzystanie z nich – Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia MOSiR 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/Dzierżawcę, MOSiR nie wykona obciążających go prac remontowych, zgodnie z ust. 1 powyżej – Najemca/Dzierżawca może wykonać je na koszt MOSiR.

§ 7

1. MOSiR zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania, istniejących w dniu wydania lokalu, instalacji i urządzeń technicznych w budynku umożliwiających Najemcy/Dzierżawcy korzystanie z ogrzewania i energii elektrycznej.

2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę/Dzierżawcę obowiązków określonych w § 5 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z MOSiR – MOSiR ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę/Dzierżawcę kosztami napraw i odnowienia lokalu. W przypadku konieczności przeprowadzenia przez MOSiR remontu lokalu, Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz MOSiR kary umownej w wysokości odpowiadającej jednomiesięcznej stawce czynszu wraz z kosztem opłaty eksploatacyjnej, określonych w § 3 ust. 1 lit. a, b i c) umowy, za każdy miesiąc trwania remontu.
3. MOSiR przekaze Najemcy/Dzierżawcy komplet kluczy do przedmiotu najmu.
4. MOSiR nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy/Dzierżawcy wniesionym do lokalu wynikłe ze zdarzeń losowych.

§ 8

1. Na wszelkie adaptacje, inwestycje i remonty Najemca/Dzierżawca musi uzyskać każdorazowo pisemną zgodę MOSiR. Najemcy/Dzierżawcy nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia o rozliczenie nakładów na lokal i nieruchomość, gdyby takie zostały poczynione.
2. Jeżeli Najemca/Dzierżawca dokona zmian określonych w ust. 1 powyżej bez zgody MOSiR – Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest po zakończeniu najmu/dzierżawy do ich usunięcia i przywrócenia lokalu i nieruchomości do stanu poprzedniego, chyba że Wynajmujący pisemnie zwolni Najemcę/Dzierżawcę z tego obowiązku. Jakiegokolwiek zmiany w lokalu i nieruchomości bez zgody MOSiR nie będą uznane za ulepszenia.
3. Najemca/Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia lokalu i nieruchomości.
4. Najemca/Dzierżawca nie może oddać lokalu i nieruchomości w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez zgody MOSiR.
5. Na terenie Obiektu obowiązuje całkowity zakaz sprzedaży alkoholu oraz wyrobów tytoniowych.

§ 9

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. MOSiR ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Najemca/Dzierżawca narusza postanowienia § 5 niniejszej umowy;
 - b) Najemca/Dzierżawca rażąco naruszy przepisy BHP i PPOŻ;

- c) Najemca/Dzierżawca zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody MOSiR;
 - d) Najemca/Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą należności określonej w § 3 ust. 1 lit. a, b i c) za dwa okresy płatności;
 - e) Najemca/Dzierżawca nie podpisze aneksu do umowy w terminie określonym w § 4 ust. 7 niniejszej umowy;
 - f) zaistnieje potrzeba wykorzystania lokalu i nieruchomości na cele inwestycyjne związane z realizacją zadań własnych Gminy Łódź.
3. MOSiR 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/Dzierżawca, pomimo rozwiązania umowy najmu/dzierżawy, zajmuje lokal i nieruchomość bez tytułu prawnego, zapłaci on MOSiR odszkodowanie w wysokości dwumiesięcznego czynszu określonego w § 3 ust. 1 lit. a, b i c) umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu/dzierżawy. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania lokalu i nieruchomości, przeliczonych na 1 m² powierzchni, MOSiR przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego.

§ 10

KLAUZULA INFORMACYJNA

- 1. Najemca/Dzierżawca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych w umowie na potrzeby realizacji niniejszej umowy.
- 2. Najemca/Dzierżawca zobowiązuje się wskazać osobę do kontaktu, której dane osobowe będą przetwarzane w ramach realizacji umowy i poinformuje ją o celu i zakresie przetwarzania jej danych osobowych.
- 3. Wypełniając obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1) – dalej RODO, informujemy, że:

- a) administratorem danych osobowych jest **Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łodzi, ul. ks. Skorupki 21, 90-532 Łódź** (dalej: Administrator)
- b) Inspektorem ochrony danych osobowych w Miejskim Ośrodku Sportu i Rekreacji w Łodzi jest Pani Dagmara Legawiec, z którym możecie się Państwo skontaktować poprzez e-mail: iod@mosir.lodz.pl
- c) Najemca/Dzierżawca oświadcza, że jest uprawniony do wskazania jego pracownika jako osoby sprawującej nadzór nad prawidłową realizacją umowy;
- d) administrator przetwarza następujące kategorie danych osobowych: *np. imię i nazwisko, numer dokumentu potwierdzającego tożsamość, adres, numer telefonu, adres e-mail*.
- e) Dane osobowe przetwarzane będą na podstawie:
 - art. 6 ust. 1 lit. a RODO – gdy osoba, której dane dotyczą wyraziła zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w jednym lub większej liczbie określonych celów;
 - art. 6 ust. 1 lit. c RODO – gdy przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze;
- f) dane osobowe przetwarzane będą w celu niezbędnym do realizacji niniejszej umowy;
- g) dane osobowe mogą być ujawnione osobom upoważnionym oraz podmiotom, które wykazą prawnie uzasadnione interesy oraz w celu i w zakresie koniecznym do prawidłowego i należytego wykonania zawartej umowy;
- h) dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, okresu współpracy, okresu dochodzenia roszczeń - przez czas określony w przepisach prawa;
- i) posiada Pani/Pan prawo do żądania dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych oraz prawo do ich przeniesienia;
- j) w odniesieniu do danych osobowych nie będą podejmowane decyzje w sposób zautomatyzowany w myśl art. 22 RODO oraz nie będą profilowane;
- k) dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich;
- l) przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.

§ 11

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

§ 12

Po zakończeniu najmu/dzierżawy, Najemca/Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie:

1. zwrócić lokal wraz z jego wyposażeniem oraz nieruchomości bez wezwania i w stanie niepogorszonym,
2. usunąć naniesienia budowlane i inne urządzenia dokonane przez Najemcę/Dzierżawcę w przedmiocie najmu/dzierżawy - na żądanie MOSiR.

§ 13

Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad wykonaniem umowy są:

1. ze strony MOSiR jest osoba odpowiedzialna za funkcjonowanie Obiektu, tel.: 502 040 651;
2. ze strony Najemcy/Dzierżawcy

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

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

.....

MOSiR:

.....

Najemca/Dzierżawca: