

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:

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**”.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest administratorem pływalni odkrytej „Wodny Raj” przy ul. Wiernej Rzeki 2 w Łodzi, zwanej dalej „obiektem”.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje do używania i pobierania pożytków lokal użytkowy o powierzchni 17,60 m², znajdujący się na terenie działek nr 33/57 i 33/60 w obrębie geodezyjnym B-41 w Łodzi, dla których prowadzone są Księgi Wieczyste nr LD1M/00010363/9 i LD1M/00150776/0, które są własnością Gminy Miasta Łodzi, w celu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie sezonowego lokalu gastronomicznego, zwanego dalej „przedmiotem najmu”.
3. Wyposażenie przedmiotu najmu, powierzchnia i przeznaczenie zostaną wyszczególnione w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania przedmiotu najmu. Wynajmujący przekaze Najemcy komplet kluczy do przedmiotu najmu.
4. Najemca oświadcza, iż znane jest mu przeznaczenie przedmiotu najmu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i granice działki opisanej w ust. 1 powyżej.
5. Wynajmujący wyraża zgodę na prowadzenie w przedmiocie najmu działalności gospodarczej zgodnej z poz. 15 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, tj. jako lokal z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej bez podawania napojów alkoholowych.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia do dnia

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu:
 - a) za przedmiot najmu określony w § 1 ust. 2 miesięczny czynsz najmu w wysokości: zł (słownie: i/100), którego wysokość ustalono w toku konkursu ofert, plus obowiązujący podatek VAT;
2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia miesięcznych opłat eksploatacyjnych Wynajmującemu z tytułu:
 - a) zużycia energii elektrycznej, na podstawie wskazań podlicznika przypisanego do przedmiotu najmu. Odczyty podlicznika dokonywane będą w ostatnim roboczym dniu miesiąca.
 - b) zużycia wody i odprowadzenia ścieków, na podstawie wskazań wodomierza przypisanego do przedmiotu najmu. Odczyty wodomierza dokonywane będą w ostatnim dniu miesiąca.
3. Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat z tytułu wywozu odpadów komunalnych na podstawie umowy zawartej pomiędzy Najemcą a odbiorcą odpadów.
4. Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat związanych z najmowaną powierzchnią, tj. podatku od nieruchomości. Najemca ma obowiązek złożyć w Wydziale Finansowym Urzędu Miasta Łodzi deklarację na podatek od nieruchomości oraz regulowania podatku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 4

1. Czynsz dzierżawy określony w § 3 ust. 1 lit. a) Najemca wpłacać będzie miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej do 10 dnia każdego miesiąca. Opłaty eksploatacyjne określone w § 3 ust. 2 lit. a) i b) wnoszone będą na podstawie faktury VAT wystawionej z dołu na koniec miesiąca. Powyższe opłaty Najemca 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 powyższych opłat w wyżej wymienionych terminach spowoduje naliczenie odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. W przypadku zmiany ustawowej wysokości stawki VAT zmianie odpowiednio ulegnie stawka podatku oraz wartość należności wskazanych w § 3, 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. 5 niniejszej umowy.
4. W przypadku zmiany dostawców mediów bądź wysokości opłat eksploatacyjnych za dostarczanie mediów, Wynajmującemu przysługuje prawo do odpowiedniej zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych określonych w § 3 ust. 2 lit. a) i b).
5. Zmiany wysokości stawki czynszu, określonej w § 3 ust. 1 lit. a) i opłat eksploatacyjnych określonych w § 3 ust. 2 lit. a) i b) dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy, z wyłączeniem ust. 2 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, a także roszczeń Wynajmującego z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu Najemca złoży w depozycie Wynajmującego zabezpieczenie majątkowe w wysokości 4-miesięcznej opłaty określonej w § 3 ust. 1 lit. a) niniejszej umowy w formie
8. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu po dokonaniu zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, jednak nie wcześniej niż po przywróceniu przedmiotu najmu do stanu poprzedniego i uregulowaniu przez Najemcę ewentualnych należności w stosunku do Wynajmującego, na podstawie pisemnego wniosku Najemcy złożonego w siedzibie Wynajmującego.
9. W związku z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie ustanowienia ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii, w przypadku braku możliwości korzystania z pływalni, Najemca będzie zwolniony z płatności czynszu za dni, w których pływalnia nie funkcjonowała.

§ 5

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

1. konserwacji i ewentualnych napraw okien, drzwi, podłóg i posadzek oraz instalacji elektrycznej wraz z osprzętem;
2. wykonania na koszt własny prac remontowych w przedmiocie najmu (uzupełnienie ubytków tynkarskich, nałożenie nowych powłok malarskich);
3. utrzymania w należytym stanie udostępnionej instalacji elektrycznej wraz z podlicznikiem i wodno-kanalizacyjnej wraz z wodomierzem, a także ich prawidłowej eksploatacji.
4. napraw wszelkich szkód spowodowanych z winy Najemcy;
5. sprzątnięcia przedmiotu najmu;
6. przestrzegania przepisów BHP;
7. dbałości o należyte utrzymanie przedmiotu najmu a w szczególności utrzymania czystości na terenie przedmiotu najmu i otoczenia przedmiotu najmu; zgodnie z obowiązującymi przepisami i nakazami sanitarnymi.
8. udostępnienia, na żądanie Wynajmującego, przedmiotu najmu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem Obiektem;
9. zapewnienia gestorom istniejących na dzierżawionym terenie urządzeń infrastruktury technicznej, swobodnego dostępu do tychże urządzeń przez 24 godziny na dobę, we wszystkie dni trwania umowy najmu, także w niedziele i święta;
10. 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;
11. udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
12. uzyskania zgody Wynajmującego na umieszczenie reklam na terenie przedmiotu najmu. Wynajmujący zastrzega sobie prawo ustalenia opłaty za reklamę;
13. prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów (wynajmu bądź zakupu odpowiedniej ilości pojemników spełniających normy PN-EN-840);
14. wyposażenia przedmiotu najmu w odpowiednią ilość koszy na odpady segregowane dla klientów i ich oznakowania (*gastronomia*);
15. ubezpieczenia swojego majątku znajdującego się na terenie przedmiotu 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; a także w zakresie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, itp.

16. zwrotu przedmiotu najmu, wraz z kompletem kluczy do przedmiotu najmu, po uprzednim jego odnowieniu oraz dokonaniu w nim obowiązujących go napraw. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi w oparciu o sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy;
17. usunięcia naniesień budowlanych i innych urządzeń dokonanych przez Najemcę na przedmiocie najmu – na żądanie Wynajmującego. Jeżeli Najemca uchyli się od obowiązku określonego powyżej, Wynajmujący może dokonać usunięcia naniesień i doprowadzenia terenu do stanu poprzedniego na koszt Najemcy. W przypadku naniesień budowlanych lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem i ulepszających przedmiot najmu, dokonanych przez Najemcę na przedmiocie najmu za pisemną zgodą Wynajmującego, Wynajmujący po zakończeniu najmu ma prawo według swojego wyboru zatrzymać naniesienia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego.
18. przestrzegania postanowień aktualnego Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii oraz innych obowiązków wynikających z przepisów dotyczących ogłoszonego na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii.

§ 6

1. Najemca przejmuje odpowiedzialność za szkody osób trzecich powstałe na przedmiocie najmu w trakcie trwania niniejszej umowy.
2. Dostawy, niezbędne w celu prowadzenia przez Najemcę działalności na terenie przedmiotu najmu, Najemca dokonywał będzie przed lub po godzinach funkcjonowania obiektu dla klientów i w porozumieniu z osobą odpowiedzialną za funkcjonowanie obiektu.
3. Zabrania się Najemcy wpuszczania na teren obiektu osób, które nie są pracownikami Najemcy lub nie są dostawcami. Osoby wprowadzane przez Najemcę na teren obiektu muszą posiadać identyfikatory Najemcy, przy czym nie uprawnia on do korzystania z oferty obiektu (pływalni sezonowej). W przypadku stwierdzenia faktu korzystania przez pracowników/dostawców Najemcy z oferty obiektu (pływalni sezonowej) w sposób nieuprawniony (bez ważnego biletu

wstępu), zostaną usunięci z obiektu, zaś Najemca będzie zobowiązany pokryć koszt zgodnie z opłatami zamieszczonymi w cenniku.

§ 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 i wody.
2. Jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ujawnią się wady, które istniały w dacie wydania przedmiotu najmu, a które uniemożliwiają korzystanie z niego – 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.
3. 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.
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.
3. 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.

4. Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu.
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 w przypadku zaistnienia nieznanych w chwili zawarcia umowy okoliczności, które uniemożliwiają bądź znacznie utrudniają jej realizację.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Najemca narusza postanowienia § 5 niniejszej umowy;
 - b) Najemca rażąco naruszy przepisy BHP i PPOŻ;
 - c) Najemca zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - d) Najemca dopuszcza się opóźnień z zapłatą należności określonej w § 3 ust. 1 lit. a) za jeden okres płatności;
 - e) Najemca nie podpisze aneksu do umowy w terminie określonym w § 4 ust. 6 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. Najemca może wypowiedzieć umowę na piśmie z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia z ważnych powodów, uniemożliwiających prowadzenie na najmowanej nieruchomości działalności gospodarczej.

§ 10

Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad wykonaniem umowy są:

1. ze strony Wynajmującego jest osoba odpowiedzialna za funkcjonowanie Obiektu, tel.:
2. ze strony Najemcy

§ 11

KLAUZULA INFORMACYJNA

1. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych w umowie na potrzeby realizacji niniejszej umowy.
2. Najemca 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 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 wykażą 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.

§ 12

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

§ 13

Strony umowy wyłączają możliwość powołania się przez Najemcę na wyrażenie woli kontynuowania umowy najmu w sposób dorozumiany.

§ 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

.....
Najemca