

**Umowa nr /2021**

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 „**Wydzierżawiającym**”,  
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

zwaną w treści umowy „**Dzierżawcą**”.

**§ 1**

1. Wydierżawiający oświadcza, iż jest administratorem obiektu rekreacyjnego „Stawy Stefańskiego” przy ul. Patriotycznej 3 i ul. Wirowej 7a w Łodzi, zwanego dalej „Obiektem”. Do Obiektu przynależą działki nr 1/41, 4/51, 4/14 w obrębie geodezyjnym G-51 w Łodzi.
2. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków część nieruchomości znajdującej się na terenie działek nr 1/41, 4/51, 4/14 w obrębie geodezyjnym G-51 w Łodzi, przy ul. Patriotycznej 3 i ul. Wirowej 7a, dla których prowadzone są Księgi Wieczyste nr LD1M/00008944/9, LD1M/00033413/2, LD1M/00272984/2, które są własnością Gminy Miasta Łodzi, o łącznej powierzchni użytkowej 1 200 m<sup>2</sup>, w celu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie sportowo – rekreacyjnym i handlowym, tj. park linowy i całoroczny punkt gastronomiczny, zwanej dalej „przedmiotem dzierżawy”. Mapa ze wskazaną lokalizacją przedmiotu dzierżawy stanowi załącznik do niniejszej umowy.

**§ 2**

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

**§ 3**

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu za przedmiot dzierżawy miesięczny czynsz dzierżawy, którego wysokość ustalono w toku konkursu ofert, plus obowiązujący podatek VAT w wysokości:
  - a) ..... zł (słownie: ..... zł i 00/100) za część nieruchomości pod park linowy (o pow. 1190 m<sup>2</sup>),
  - b) ..... zł (słownie: ..... zł i 00/100) za część nieruchomości pod całoroczny punkt gastronomiczny (o pow. 10 m<sup>2</sup>).
2. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat Wydierżawiającemu 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. Dzierżawca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat związanych z dzierżawioną powierzchnią, tj. podatku od nieruchomości. Dzierżawca ma obowiązek złożyć w Wydziale Finansowym Urzędu

Wzór umowy

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 a, b) Dzierżawca wpłacać będzie miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej do 10 dnia każdego miesiąca. Opłatę za wywóz odpadów komunalnych określoną w § 3 ust. 2 pkt. a) i b) Dzierżawca wpłacać będzie na podstawie faktury VAT wystawionej w ostatnim dniu miesiąca. Powyższe opłaty 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.
2. Stawka czynszu dzierżawy 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 Dzierżawcy przez Wydierżawiającego i nie wymaga aneksu.
3. W przypadku zmiany ustawowej wysokości stawki VAT zmianie odpowiednio ulegnie stawka podatku oraz wartość należności wskazanych w § 3 ust. 1 a, b), bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.
4. Wysokość stawki czynszu wskazanej w § 3 ust. 1 a, b) może być ponadto zmieniona w przypadku zmiany Zarządzenia Nr 1813/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 9 sierpnia 2019 r. 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.
5. Zmiany wysokości stawki czynszu, o której mowa w § 3 ust. 1 a, b), a także opłat z tytułu wywozu odpadów komunalnych, o których mowa w § 3 ust. 2 a, b) dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy, z wyłączeniem ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu.
6. Niepodpisanie aneksu przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od daty jego doręczenia może być podstawą rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
7. Dla zabezpieczenia płatności czynszu Dzierżawca złoży w depozycie Wydierżawiającego zabezpieczenie majątkowe w wysokości dwunastomiesięcznej opłaty określonej w § 3 ust. 1 a, b) niniejszej umowy w formie .....
8. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu z chwilą wydania przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, jednak nie wcześniej niż po przywróceniu przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego i po uregulowaniu przez Dzierżawcę ewentualnych należności w stosunku do Wydierżawiającego.

#### § 5

Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, zasad współżycia społecznego i postanowień niniejszej umowy. Dzierżawca w szczególności zobowiązany jest do:

1. utrzymania czystości i porządku na przedmiocie dzierżawy, zgodnie z obowiązującą Uchwałą Nr LXIX/1770/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi (z późn. zm.);
2. ponoszenia świadczeń związanych z dzierżawioną częścią nieruchomości, w tym za usługi komunalne z tytułu utrzymania czystości chodników i terenów, o których mowa w pkt 1, ubezpieczenia własnego mienia, a także w zakresie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, itp.;
3. segregacji odpadów oraz usuwania ich do pojemników na odpady zgodnie z ich rodzajem;

Wzór umowy

4. udostępniania przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydierżawiającego celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
5. uzyskania zgody Wydierżawiającego na umieszczanie reklam na przedmiocie dzierżawy. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo ustalenia opłaty za reklamę zgodnie z Zarządzeniem Nr 1813/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 9 sierpnia 2019 r. 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;
6. 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz.961 z późniejszymi zmianami) w odniesieniu do przedmiotu dzierżawy;
7. ubezpieczenia swojego majątku znajdującego się na przedmiocie dzierżawy od wszelkich ryzyk, jakie 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 przedmiocie dzierżawy;
8. utrzymywania w należytym stanie technicznym i estetycznym wszelkich naniesień, urządzeń i instalacji znajdujących się na przedmiocie dzierżawy oraz dokonywania na własny koszt remontów niezbędnych do utrzymania ich w stanie nie pogorszonym;
9. ochrony istniejącego drzewostanu, pielęgnacji drzew i krzewów. W przypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów, niezwłocznego zgłoszenia tego faktu do osoby odpowiedzialnej za funkcjonowanie Obiektu, która podejmie przewidziane prawem starania celem uzyskania zgody odpowiedniego organu administracji. Koszty ewentualnej wycinki (pielęgnacji) ponosi Dzierżawca;
10. dokonywania (jeśli dotyczy) bieżących i okresowych przeglądów obiektów budowlanych znajdujących się na terenie przedmiotu dzierżawy, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, na własny koszt i własnym staraniem. O terminie przeprowadzenia przeglądu Dzierżawca jest zobowiązany powiadomić osobę odpowiedzialną za funkcjonowanie Obiektu w formie pisemnej z siedmiodniowym wyprzedzeniem, w celu umożliwienia mu udziału w przeglądzie.
11. 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

Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej w zakresie prowadzonej działalności oraz odpowiedzialności cywilnej, przez:

1. zawarcie i utrzymanie przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy na własny koszt i we własnym imieniu, odpowiedniego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej w zakresie prowadzonej działalności i posiadanego mienia z rozszerzeniem o rażące niedbalstwo oraz o odpowiedzialność cywilną Dzierżawcy;
2. przekazanie Wydierżawiającemu kserokopii polisy wraz z kserokopią potwierdzenia zapłaty składki ubezpieczeniowej z tytułu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej najpóźniej w ciągu 30 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy;
3. zachowania ciągłości ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Dzierżawcy, w przypadku upływu okresu na jaki umowa ubezpieczenia Dzierżawcy, o której mowa pkt 1 powyżej została zawarta, Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu kserokopię polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Dzierżawcy wraz z kserokopią potwierdzenia zapłaty składki ubezpieczeniowej z tytułu ubezpieczenia Dzierżawcy nie później niż w terminie 14 dni od upływu ważności poprzedniej polisy.

## § 7

Dzierżawca przejmuje odpowiedzialność za szkody osób trzecich powstałe na przedmiocie dzierżawy w trakcie trwania niniejszej umowy.

## § 8

Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Dzierżawcy wynikłe ze zdarzeń losowych.

## § 9

1. Na wszelkie inwestycje Dzierżawca musi uzyskać każdorazowo pisemną zgodę Wydzierżawiającego. Dzierżawcy nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia o rozliczenie nakładów na przedmiot dzierżawy, gdyby takie zostały poczynione.
2. Jeżeli Dzierżawca dokona zmian określonych w ust. 1 powyżej bez zgody Wydzierżawiającego – Dzierżawca zobowiązany jest po zakończeniu dzierżawy do ich usunięcia i przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, chyba że Wydzierżawiający pisemnie zwolni Dzierżawcę z tego obowiązku. Jakiegokolwiek zmiany w przedmiocie dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego nie będą uznane za ulepszenia przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
4. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub części do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę osobie trzeciej, bez zgody Wydzierżawiającego.
5. Na terenie Obiektu obowiązuje całkowity zakaz sprzedaży alkoholu oraz wyrobów tytoniowych.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia pozytywnej ekspertyzy dendrologicznej dotyczącej drzew, na których znajdować się będą instalacje parku linowego. Rozpoczęcie prowadzenia działalności w zakresie sportowo – rekreacyjnym możliwe będzie dopiero od momentu zatwierdzenia przez Wydzierżawiającego ww. ekspertyzy. Do tego czasu nie będą naliczane czynsz i opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych (wskazane w § 3 ust. 1 a, b oraz ust. 2 a, b), lecz nie dłużej niż przez 2 miesiące od dnia zawarcia umowy dzierżawy.
7. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że w stosunku do przedmiotu dzierżawy prowadzone jest postępowanie sądowe, w wyniku którego może dojść do utraty przez Wydzierżawiającego prawa do dysponowania nieruchomością na potrzeby umowy dzierżawy. W przypadku wydania prawomocnego orzeczenia sądowego, którego skutkiem będzie utrata przez Wydzierżawiającego prawa do dysponowania nieruchomością na potrzeby umowy dzierżawy, umowa dzierżawy może zostać rozwiązana przez Wydzierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia (ze skutkiem natychmiastowym), a Dzierżawca zobowiązany będzie do niezwłocznego demontażu urządzeń zainstalowanych w przedmiocie dzierżawy.

## § 10

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:
  - a) Dzierżawca narusza postanowienia § 5 niniejszej umowy;
  - b) Dzierżawca zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego;
  - c) Dzierżawca dopuszcza się opóźnień z zapłatą należności określonej w § 3 ust. 1 a, b) lub ust. 2 a, b) lub ust. 3 niniejszej umowy, za dwa okresy płatności;
  - d) zaistnieje potrzeba wykorzystania przedmiotu dzierżawy na cele inwestycyjne związane z realizacją zadań własnych Gminy Łódź.
3. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zaistnienia okoliczności, które uniemożliwiają bądź znacznie utrudniają jej realizację.
4. Dzierżawca ma prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

## § 11

### KLAUZULA INFORMACYJNA

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

Wzór 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](mailto: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

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie:
  - a) zwrócić przedmiot dzierżawy bez wezwania i w stanie nie pogorszonym;
  - b) usunąć naniesienia budowlane i inne urządzenia dokonane przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy – na żądanie Wydierżawiającego.
2. Jeżeli Dzierżawca uchyli się od obowiązku określonego w ust. 1 powyżej, Wydierżawiający może dokonać usunięcia naniesień i doprowadzenia terenu do stanu poprzedniego na koszt Dzierżawcy.
3. W przypadku naniesień budowlanych lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem i ulepszających przedmiot dzierżawy, dokonanych przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy za pisemną zgodą Wydierżawiającego, Wydierżawiający po zakończeniu dzierżawy ma prawo według swojego wyboru zatrzymać naniesienia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego.

## § 13

Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad wykonaniem umowy są:

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

#### **§ 14**

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

#### **§ 15**

Strony umowy wyłączają możliwość powołania się przez Dierzawcę na wyrażenie woli kontynuowania umowy dzierżawy w sposób dorozumiany.

#### **§ 16**

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

#### **§ 17**

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

#### **§ 18**

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

.....  
**Wydierżawiający:**

.....  
**Dierzawca:**