

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 „**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**”.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest administratorem lodowiska „Retkinia” przy ul. Popiełuszki 13b w Łodzi, zwanej dalej „Obiektem”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy położony na I piętrze Obiektu, o powierzchni użytkowej 70,14 m², 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 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 przeznaczony na handel art. przemysłowymi.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia 2021 r. do dnia 2024 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 zryczałtowane za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w wysokości 9,04 zł (słownie: dziewięć złotych i 04/100) netto miesięcznie za 1 m³ na 1 osobę, plus obowiązujący podatek VAT;
 - c) opłaty za wywóz śmieci w wysokości 39,67 zł (słownie: trzydzieści dziewięć złotych i 67/100) netto miesięcznie, plus obowiązujący podatek VAT.
2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia kosztów zużycia energii elektrycznej, na podstawie wskazań podlicznika przypisanego do przedmiotu najmu. Odczyty podlicznika dokonywane będą w ostatnim dniu miesiąca.
3. Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat związanych z wynajmowaną 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) Najemca wpłacać będzie miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Opłaty określone w § 3 ust. 2 Najemca wpłacać będzie miesięcznie z dołu na podstawie faktury VAT wystawionej na koniec każdego miesiąca.
3. 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 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.
4. 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.

5. W przypadku zmiany ustawowej wysokości stawki VAT zmianie odpowiednio ulegnie stawka podatku oraz wartość łączna należności określona w § 3 ust. 1 lit. a), b), c), 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) 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 Wynajmującemu przysługuje prawo do odpowiedniego podwyższenia wysokości opłat wskazanych w § 3 ust. 1 lit. b) i c) oraz w § 3 ust. 2.
8. Zmiany wysokości stawek: czynszu i opłat, o których mowa w § 3 ust. 1 lit. a), b) i c) dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy, z wyłączeniem ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu.
9. Niepodpisanie aneksu przez Najemcę w terminie 14 dni od daty jego doręczenia może być podstawą rozwiązania stosunku najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
10. Dla zabezpieczenia płatności czynszu, a także roszczeń Wynajmującego z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu i jego wyposażeniu, Najemca złoży w depozycie Wydierżawiającego zabezpieczenie majątkowe w wysokości 12-miesięcznych opłat określonych w § 3 ust. 1 lit. a), b) i c) niniejszej umowy w formie
11. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu z chwilą zwrotu przedmiotu najmu wraz z jego wyposażeniem Wynajmującemu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego przedmiotu najmu.
12. Najemca zobowiązany jest do podania ilości osób wchodzących w skład obsługi przedmiotu najmu w danym miesiącu, do 5 dnia każdego miesiąca trwania umowy, drogą mailową na adres: retkinia@mosir.lodz.pl.

§ 5

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

1. napraw drzwi, podłóg i posadzek oraz instalacji elektrycznej wraz z osprzętem;

Wzór umowy

2. napraw wszelkich szkód spowodowanych z winy Najemcy;
3. sprzątnięcia przedmiotu najmu;
4. dbałości o części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania, tj. klatki schodowe, korytarze, toalety oraz otoczenie Obiektu;
5. udostępnienia, na żądanie Wynajmującego, przedmiotu najmu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem Obiektem;
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 (tj. w Dz.U. z 2020 roku poz. 961, 1610) w odniesieniu do przedmiotu najmu;
7. udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
8. uzyskania zgody Wynajmującego na umieszczenie reklam na terenie przedmiotu najmu. Wynajmujący zastrzega sobie prawo ustalenia opłaty za reklamę;
9. 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.
10. 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 w budynku 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:

Wzór umowy

- 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 określonych w § 3 ust. 1 lit. a), b), c) 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 dwumiesięcznych opłat za najem określonych w § 3 ust. 1 lit. a), b), 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

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.

§ 11

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

§ 12

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.

§ 13

Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad wykonaniem umowy są:

1. ze strony Wynajmującego jest osoba odpowiedzialna za funkcjonowanie Obiektu, tel.: 516 026 133;
2. ze strony Najemcy

§ 14

1. Zmiana umowy może nastąpić w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach spornych wynikłych z niniejszej umowy właściwy będzie sąd według siedziby Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks cywilny.
4. Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

Wynajmujący:

.....

Najemca: