

Umowa nr /2022

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/Dzierżawcą**”.

**§ 1**

1. MOSiR oświadcza, iż jest administratorem obiektu rekreacyjnego „Arturówek” przy ul. Skrzydlatej 75 w Łodzi, zwanego dalej „Obiektem”.
2. MOSiR oddaje Najemcy/Dzierżawcy do używania lokal użytkowy położony na terenie Obiektu, o powierzchni użytkowej 12 m<sup>2</sup> oraz przyległą do niego część nieruchomości o powierzchni 60 m<sup>2</sup>, 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. Klucze do lokalu Najemca/Dzierżawca otrzyma wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym przekazania przedmiotu najmu/dzierżawy.
5. Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest, w ciągu 3 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, do skontaktowania się z osobą odpowiedzialną za funkcjonowanie obiektu i przejęcia przedmiotu najmu/dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

6. Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest korzystać z lokalu użytkowego zgodnie z poz. 16 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 stawek czynszu najmu za lokale użytkowe.
7. Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest korzystać z przyległej części nieruchomości zgodnie z pkt. 9 Załącznika nr 2 do Zarządzenia Nr 8897/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 26 listopada 2021 roku w sprawie stawek czynszu za wydzierżawiane, wynajmowane nieruchomości gruntowe, których Miasto Łódź jest właścicielem lub posiadaczem.

## § 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia ..... 2022 r. do dnia 30.09.2022 r.

## § 3

1. Najemca/Dzierżawca zobowiązuje się płacić MOSiR za przedmiot najmu/dzierżawy:
  - a) miesięczny czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> **lokalu użytkowego (o pow. 12 m<sup>2</sup>)** w wysokości: ..... zł netto (słownie: ..... zł i ...../100), którego wysokość ustalono w toku aukcji, plus obowiązujący podatek VAT;
  - b) miesięczny czynsz dzierżawy za 1 m<sup>2</sup> **przyległej części nieruchomości (o pow. 60 m<sup>2</sup>)** w wysokości: ..... zł netto (słownie: ..... zł i ...../100), którego wysokość ustalono w toku aukcji, plus obowiązujący podatek VAT;
  - c) opłaty eksploatacyjne z tytułu zużycia energii elektrycznej rozliczane na podstawie wskazań podlicznika, plus obowiązujący podatek VAT. Odczyty podlicznika dokonywane będą w ostatnim dniu miesiąca. Ze względu na zmianę rozliczeń pomiędzy MOSiR, a dostawcą energii elektrycznej, miesięczna cena za kWh będzie uzależniona od kosztów stałych w kwocie faktury, w związku z powyższym mogą występować różnice w cenie kWh w okresach miesięcznych rozliczeń. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do wystawienia faktury VAT rozliczeniowej za energię elektryczną w terminie do 3 miesięcy po dokonaniu odczytu podlicznika.
2. 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.

3. Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest również do wywozu odpadów komunalnych na własny koszt i we własnym zakresie. Na Najemcy/Dzierżawcy spoczywa obowiązek podpisania umowy z firmą wywożącą odpady komunalne. Najemca/Dzierżawca musi przedstawić ww. umowę MOSiR.

#### § 4

1. Opłaty określone w § 3 ust. 1 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. c Najemca/Dzierżawca wpłacać będzie miesięcznie z dołu na podstawie faktury VAT.
3. Powyższe opłaty Najemca/Dzierżawca wpłacać będzie na rachunek w Bank Pekao S.A. na konto nr **62 1240 1037 1111 0011 0909 1650** 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. W przypadku zmiany ustawowej wysokości stawki VAT zmianie odpowiednio ulegnie stawka podatku oraz wartość należności określona w § 3 ust. 1 bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.
5. Wysokość stawki czynszu wskazanej w § 3 ust. 1 lit. a, b może być ponadto zmieniona w przypadku zmiany Zarządzeń wskazanych w § 1 ust. 6 i ust. 7 niniejszej umowy.
6. Zmiana wysokości stawek czynszu, o których mowa w § 3 ust. 1 lit. a, b dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
7. Niepodpisanie aneksu przez Najemcę/Dzierżawcę w terminie 14 dni od daty jego doręczenia może być podstawą rozwiązania stosunku najmu/dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
8. Dla zabezpieczenia płatności czynszu, a także roszczeń MOSiR z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu/dzierżawy, Najemca/Dzierżawca złoży w depozycie Wynajmującego zabezpieczenie majątkowe w wysokości 3-miesięcznej opłaty wynikającej z opłat określonych w § 3 ust. 1 lit. a, b niniejszej umowy w formie .....

9. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu z chwilą zwrotu lokalu i nieruchomości 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 ewentualnych ubytków tynkarskich, nałożenie nowych powłok malarskich elewacji budynku oraz wewnątrz lokalu, wymiana rynien spustowych).
3. napraw wszelkich szkód spowodowanych z winy Najemcy/Dzierżawcy;
4. sprzątanía 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 (t.j. w Dz.U. z 2021 roku poz. 869) 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 lokalu, 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 lokalu umożliwiających Najemcy/Dzierżawcy korzystanie z 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 przedmiocie najmu/dzierżawy i obciąży Najemcę/Dzierżawcę kosztami napraw i odnowienia przedmiotu najmu/dzierżawy. W przypadku konieczności przeprowadzenia przez MOSiR remontu przedmiotu najmu/dzierżawy, Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz MOSiR kary umownej w wysokości odpowiadającej jednomiesięcznej stawce czynszu, określonej w § 3 ust. 1 lit. a, b niniejszej umowy, za każdy miesiąc trwania remontu.
3. MOSiR nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy/Dzierżawcy wniesionym do przedmiotu najmu/dzierżawy 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 przedmiocie najmu/dzierżawy, 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 przedmiotu najmu/dzierżawy do stanu poprzedniego, chyba że Wynajmujący

pisemnie zwolni Najemcę/Dzierżawcę z tego obowiązku. Jakiegokolwiek zmiany w przedmiocie najmu/dzierżawy bez zgody MOSiR nie będą uznane za ulepszenia.

3. Najemca/Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu/dzierżawy.
4. Najemca/Dzierżawca nie może oddać przedmiotu najmu/dzierżawy 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 opóźnień z zapłatą należności określonej w § 3 ust. 1 lit. a, b i c za jeden okres płatności;
  - e) Najemca/Dzierżawca nie podpisze aneksu do umowy w terminie określonym w § 4 ust. 7 niniejszej umowy;
  - f) zaistnieje potrzeba wykorzystania przedmiotu najmu/dzierżawy 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 jeden miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Jeżeli Najemca/Dzierżawca, pomimo rozwiązania umowy najmu/dzierżawy, zajmuje przedmiot najmu/dzierżawy bez tytułu prawnego, zapłaci on MOSiR odszkodowanie w wysokości dwumiesięcznego czynszu określonego w § 3 ust. 1 lit. a, b umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu/dzierżawy. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania przedmiotu najmu/dzierżawy,

przeliczonych na 1 m<sup>2</sup> 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](mailto: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 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/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 przedmiot najmu/dzierżawy wraz z jego wyposażeniem bez wezwania i w stanie nie pogorszonym,
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:**