

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**”.

§ 1

1. MOSiR oświadcza, iż jest administratorem hali sportowej wielofunkcyjnej przy ul. ks. Skorupki 21 w Łodzi, zwanej dalej „Obiektem”.
2. MOSiR oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy położony na terenie Obiektu, o powierzchni 56,70 m² zwany dalej „przedmiotem najmu”.
3. Wyposażenie przedmiotu najmu, powierzchnia i jego przeznaczenie zostaną wyszczególnione w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania przedmiotu najmu.
4. Klucze do przedmiotu najmu Najemca będzie każdorazowo pobierał i zdawał na portierni Obiektu.
5. Najemca zobowiązany jest, najpóźniej w ciągu 3 dni roboczych od dnia podpisania niniejszej umowy, do skontaktowania się z osobą odpowiedzialną za funkcjonowanie Obiektu i przejęcia przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

6. Najemca zobowiązany jest korzystać z lokalu użytkowego zgodnie z pkt. IV poz. 2 Załącznika nr 2 do Zarządzenia Nr 580/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 21 marca 2022 roku zmieniającego Zarządzenie Nr 6534/VII/21 z dn. 18.02.2021 r. w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz czynszu najmu za lokale użytkowe.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia 2022 r. do dnia 2025 r.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić MOSiR za przedmiot najmu miesięczny czynsz w wysokości **zł netto**, na który składają się:
- a) Miesięczny czynsz najmu za 1 m² w wysokości:
- **zł x 43,38 m²** = **zł netto** (słownie: i 00/100) – pomieszczenia biurowe,
 - **zł x 13,22 m²** = **zł netto** (słownie: i 00/100) – pomieszczenia socjalno-magazynowe, którego wysokość ustalono w toku aukcji, plus obowiązujący podatek VAT.
2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia **opłaty eksploatacyjnej** z tytułu zużycia i dystrybucji energii elektrycznej, zużycia wody i odprowadzania ścieków, c.o. ogrzewania gazowego, wywozu odpadów komunalnych, ochrony, konserwacji i napraw, w wysokości **430,92 zł netto** (słownie: czterysta trzydzieści złotych i 92/100) **miesięcznie**, plus obowiązujący podatek VAT.
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 i ust. 2 Najemca wpłacać będzie miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej do 10 dnia każdego miesiąca.

2. Powyższe opłaty Najemca 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.
3. 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 MOSiR i nie wymaga aneksu.
4. W przypadku zmiany ustawowej wysokości stawki VAT zmianie odpowiednio ulegnie stawka podatku oraz wartość należności określona w § 3 ust. 1 i ust. 2 bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.
5. Wysokość stawki czynszu wskazanej w § 3 ust. 1 może być ponadto zmieniona w przypadku zmiany Zarządzenia wskazanego w § 1 ust. 6 niniejszej umowy.
6. W przypadku zmiany przez dostawców mediów wysokości opłat za dostarczenie mediów lub zmiany kosztów utrzymania nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu MOSiR przysługuje prawo do odpowiedniej zmiany wysokości opłaty eksploatacyjnej wskazanej w § 3 ust. 2.
7. Zmiany wysokości stawek: czynszu i opłaty eksploatacyjnej, o których mowa w § 3 ust. 1 i ust. 2 dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
8. Niepodpisanie aneksu przez Najemcę w terminie 14 dni od daty jego doręczenia może być podstawą rozwiązania stosunku najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
9. Dla zabezpieczenia płatności czynszu, a także roszczeń MOSiR z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu i jego wyposażeniu, o którym mowa w § 1 ust. 3, Najemca złoży w depozycie Wynajmującego zabezpieczenie majątkowe w wysokości 12-miesięcznej opłaty określonej w § 3 ust. 1 i ust. 2 niniejszej umowy w formie

10. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu z chwilą zwrotu przedmiotu najmu wraz z jego wyposażeniem MOSiR, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, po złożeniu przez Najemcę pisemnego wniosku w siedzibie Wynajmującego.
11. Najemca może wyrazić zgodę na przesyłanie przez MOSiR faktur VAT, duplikatów faktur VAT, korekt oraz not księgowych w formie elektronicznej z adresu e-mail halasp@mosir.lodz.pl na adres e-mail Najemcy wskazany w *Oświadczeniu o akceptacji faktur wystawianych i przesyłanych w formie elektronicznej* (załącznik nr 1 do umowy).

§ 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. ewentualnych napraw okien, drzwi, podłóg i posadzek oraz instalacji elektrycznej wraz z osprzętem;
2. wykonania na koszt własny ewentualnych prac remontowych w przedmiocie najmu (uzupełnienie ubytków tynkarskich, nałożenie nowych powłok malarskich wewnątrz lokalu);
3. napraw wszelkich szkód spowodowanych z winy Najemcy;
4. sprzątnięcia przedmiotu najmu;
5. dbałości o otoczenie przedmiotu najmu;
6. do segregacji odpadów komunalnych do pojemników wskazanych przez MOSiR;
7. przestrzegania przepisów BHP;
8. udostępnienia, na żądanie MOSiR, przedmiotu najmu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem Obiektem;
9. 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;
10. udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi MOSiR celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
11. uzyskania zgody MOSiR na umieszczenie reklam na terenie przedmiotu najmu. MOSiR zastrzega sobie prawo ustalenia opłaty za reklamę;

12. ubezpieczenia swojego majątku znajdującego się w wynajmowanym 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 na przedmiot najmu.
13. zwrotu 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 niego – Najemca 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, MOSiR nie wykona obciążających go prac remontowych, zgodnie z ust. 1 powyżej – Najemca może wykonać je na koszt MOSiR.

§ 7

1. MOSiR zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania, istniejących w dniu wydania przedmiotu najmu, instalacji i urządzeń technicznych w budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z ogrzewania, instalacji wodno-kanalizacyjnej i energii elektrycznej.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków określonych w § 5 i opróżnienia przedmiotu najmu bez porozumienia z MOSiR – MOSiR ustali stopień uszkodzeń i braków w jego wyposażeniu i obciąży Najemcę kosztami napraw i odnowienia przedmiotu najmu. W przypadku konieczności przeprowadzenia przez MOSiR remontu przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz MOSiR kary umownej w wysokości odpowiadającej jednomiesięcznej stawce czynszu najmu przedmiotu najmu wraz z kosztem opłaty eksploatacyjnej, określonych w § 3 ust. 1 i ust. 2 niniejszej umowy, za każdy miesiąc trwania remontu.

3. MOSiR 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 MOSiR. 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 MOSiR – 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 MOSiR nie będą uznane za ulepszenia.
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 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 narusza postanowienia § 5 niniejszej umowy;
 - b) Najemca rażąco naruszy przepisy BHP i PPOŻ;
 - c) Najemca zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody MOSiR;
 - d) Najemca dopuszcza się opóźnień z zapłatą należności określonej w § 3 ust. 1 i ust. 2 za dwa okresy płatności;
 - e) Najemca nie podpisze aneksu do umowy w terminie określonym w § 4 ust. 8 niniejszej umowy;
 - f) zaistnieje potrzeba wykorzystania przedmiotu najmu 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, pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje przedmiot najmu bez tytułu prawnego, zapłaci on MOSiR odszkodowanie w wysokości dwumiesięcznego czynszu określonego w § 3 ust. 1 i opłat eksploatacyjnych określonych w § 3 ust. 2 umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania lokalu przeliczonych na 1 m² powierzchni, MOSiR 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 wraz z jego wyposażeniem bez wezwania i w stanie niepogorszonym,

2. usunąć naniesienia budowlane i inne urządzenia dokonane przez Najemcę w przedmiocie najmu - na żądanie MOSiR.

§ 13

Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad wykonaniem umowy są:

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

§ 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.

Załączniki:

Nr 1 – Oświadczenie o akceptacji faktur wystawianych i przesyłanych w formie elektronicznej.

.....
MOSiR:

.....
Najemca: