

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 lodowiska „Retkinia” przy ul. Popiełuszki 13b w Łodzi, zwanego dalej „Obiektem”.
2. MOSiR oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy położony na terenie Obiektu, o powierzchni 77,61 m<sup>2</sup> zwany dalej „przedmiotem najmu”.
3. Wyposażenie lokalu, powierzchnia i jego przeznaczenie zostaną wyszczególnione w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania przedmiotu najmu.
4. Klucze do lokalu Najemca otrzyma wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym przekazania przedmiotu najmu.
5. MOSiR zastrzega sobie przeznaczenie najmu lokalu na handel artykułami przemysłowymi zgodnie 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.

## § 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 czynsz w wysokości ..... zł, na który składają się:
  - a) miesięczny czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> w wysokości:
    - ..... zł (słownie: ..... zł i ...../100) – **pomieszczenie przeznaczone na działalność handlową,**
    - ..... zł (słownie: ..... zł i ...../100) – **zaplecze socjalno-magazynowe,** którego wysokość ustalono w toku aukcji, plus obowiązujący podatek VAT.
2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia **opłat eksploatacyjnych**:
  - a) z tytułu zużycia energii elektrycznej, które rozliczane będą na podstawie wskazań podlicznika, plus obowiązujący podatek VAT.
  - b) z tytułu ogrzewania i wywozu odpadów komunalnych w wysokości **426,86 zł netto miesięcznie,** plus obowiązujący podatek VAT.
  - c) z tytułu zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków (ryczałt) w wysokości **9,04 zł netto 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 lit. a) i ust. 2 lit. 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 lit. a) Najemca wpłacać będzie miesięcznie z dołu na podstawie faktury VAT wystawianej najpóźniej do 3 dnia roboczego następnego miesiąca.

3. 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.
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 MOSiR i nie wymaga aneksu.
5. W przypadku zmiany ustawowej wysokości stawki VAT zmianie odpowiednio ulegnie stawka podatku oraz wartość należności określona w § 3 ust. 1 lit. a) i ust. 2 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. 5 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 MOSiR przysługuje prawo do odpowiedniej zmiany wysokości opłaty eksploatacyjnej wskazanej w § 3 ust. 2 lit. a), b), c).
8. Zmiany wysokości stawek: czynszu i opłaty eksploatacyjnej, o których mowa w § 3 ust. 1 lit. a) i ust. 2 lit. a), b), c) dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
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 MOSiR z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu i wyposażeniu lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 3, Najemca złoży w depozycie Wynajmującego zabezpieczenie majątkowe w wysokości 12-miesięcznej opłaty określonej w § 3 ust. 1 lit. a) i ust. 2 lit. b), c) niniejszej umowy w formie .....

11. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu z chwilą zwrotu lokalu wraz z jego wyposażeniem MOSiR, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

## § 5

Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal, 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, lokalu 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 lokalu 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 lokalu.

- 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 lokalu nastąpi w oparciu o sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy.

## **§ 6**

- Jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ujawnią się wady, które istniały w dacie wydania lokalu, 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.
- 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**

- MOSiR zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania, istniejących w dniu wydania lokalu, instalacji i urządzeń technicznych w budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z ogrzewania i energii elektrycznej.
- W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków określonych w § 5 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z MOSiR – MOSiR ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami napraw i odnowienia lokalu. W przypadku konieczności przeprowadzenia przez MOSiR remontu lokalu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz MOSiR kary umownej w wysokości odpowiadającej jednomiesięcznej stawce czynszu lokalu wraz z kosztem opłaty eksploatacyjnej, określonych w § 3 ust. 1 lit. a) i ust. 2 lit. b), c) niniejszej umowy, za każdy miesiąc trwania remontu.
- MOSiR nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do lokalu, wynikłe ze zdarzeń losowych.

## **§ 8**

- Na wszelkie adaptacje, inwestycje i remonty Najemca musi uzyskać każdorazowo pisemną zgodę MOSiR. Najemcy nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia o rozliczenie nakładów na lokal, 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 lokalu do stanu poprzedniego, chyba że Wynajmujący pisemnie zwolni Najemcę z tego obowiązku. Jakikolwiek zmiany w lokalu bez zgody MOSiR nie będą uznane za ulepszenia.
3. Najemca nie może zmienić przeznaczenia lokalu.
4. Najemca nie może oddać lokalu 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 opóźnienia z zapłatą należności określonej w § 3 ust. 1 lit. a) i ust. 2 lit. a), b), c) za dwa okresy płatności;
  - e) Najemca nie podpisze aneksu do umowy w terminie określonym w § 4 ust. 9 niniejszej umowy;
  - f) zaistnieje potrzeba wykorzystania lokalu 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 lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on MOSiR odszkodowanie w wysokości dwumiesięcznego czynszu określonego w § 3 ust. 1 lit. a) i opłat eksploatacyjnych określonych w § 3 ust. 2 lit. b), c) umowy, za każdy

rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania lokalu przeliczonych na 1 m<sup>2</sup> 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](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.

#### **§ 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 lokal 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.

.....  
**MOSiR:**

.....  
**Najemca:**