

Umowa nr /2024
z dnia roku

zawarta 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. Powierzchnia przedmiotu najmu 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 (ze zm.).

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia 2024 r. do dnia 2027 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, którego wysokość ustalono w toku aukcji, plus obowiązujący podatek VAT;
 - **zł x 13,22 m²** = **zł netto** (słownie: i 00/100) – pomieszczenia socjalno-magazynowe (3/4 stawki), którego wysokość ustalono w toku aukcji, plus obowiązujący podatek VAT.
2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat, których stawka czynszu nie obejmuje:
- a) **opłaty eksploatacyjnej** z tytułu: c.o., wywozu odpadów komunalnych, ochrony, konserwacji, napraw i przeglądów, w wysokości **300,51 zł netto miesięcznie**, plus obowiązujący podatek VAT;
- b) **opłat za energię elektryczną – dystrybucja i zużycie**, które rozliczane będą na podstawie wskazań podlicznika, odczytywanych na koniec 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. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo do wystawienia faktury VAT rozliczeniowej za energię elektryczną w terminie do 3 miesięcy po dokonaniu odczytu podlicznika;

- c) **opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków**, które rozliczane będą na podstawie wskazań podlicznika, odczytywanych na koniec 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 i ust. 2 pkt. a) Najemca wpłacać będzie miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej do 10 dnia każdego miesiąca. W niepełnych miesiącach kwota czynszu i opłaty eksploatacyjnej zostanie obliczona proporcjonalnie do ilości dni w których obowiązuje niniejsza umowa.
2. Opłaty określone w § 3 ust. 2 lit. b i c) Najemca wpłacać będzie na podstawie faktury VAT.
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 i ust. 2 lit. a) bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.
6. Wysokość stawki czynszu wskazanej w § 3 ust. 1 może być ponadto zmieniona w przypadku zmiany Zarządzenia wskazanego w § 1 ust. 6 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).
8. Zmiany wysokości stawek: czynszu i opłaty eksploatacyjnej, o których mowa w § 3 ust. 1 i ust. 2 lit. a) dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy za wyjątkiem sytuacji opisanych w § 4 ust. 4 i 5.
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, o którym mowa w § 1 ust. 3, Najemca złoży w depozycie MOSiR zabezpieczenie majątkowe w wysokości 12-miesięcznej opłaty określonej w § 3 ust. 1 i ust. 2 lit. a) niniejszej umowy w formie
11. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu z chwilą zwrotu przedmiotu najmu MOSiR, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, jednak nie wcześniej niż po przywróceniu przedmiotu najmu do stanu poprzedniego i uregulowaniu przez Najemcę ewentualnych należności w stosunku do MOSiR, po złożeniu przez Najemcę pisemnego wniosku w siedzibie MOSiR.
12. Najemca może wyrazić zgodę na przysyłanie 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. sprzątania 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. 3 i 4 Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. 1991 nr 81, poz. 351, t.j. w Dz.U. z 2024 r., poz. 275) w odniesieniu do przedmiotu najmu;
10. udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi MOSiR celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
11. 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 oraz nakładach na przedmiot najmu;
12. utrzymania w należytym stanie udostępnionej instalacji elektrycznej wraz z podlicznikiem i instalacji wodno-kanalizacyjnej wraz z podlicznikiem, a także ich prawidłowej eksploatacji;
13. zwrotu przedmiotu najmu, po przywróceniu do stanu sprzed jego wykorzystania oraz po dokonaniu w nim obowiązujących go napraw, w terminie max. 7 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 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 lit. a) 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.
4. MOSiR wyraża zgodę na nieodpłatne umieszczenie na zewnątrz hali sportowej wielofunkcyjnej, tablicy informacyjnej o powierzchni nie przekraczającej 0,2 m². Najemca może dokonać montażu tablicy tylko po uprzednim uzgodnieniu miejsca i sposobu z MOSiR.

§ 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 MOSiR 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 zakaz palenia tytoniu oraz spożywania napojów alkoholowych.

§ 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;
 - d) Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą należności określonej w § 3 ust. 1 i ust. 2 za dwa okresy płatności;
 - e) Najemca nie wpłaci kaucji określonej w § 4 ust. 10 w terminie 4 dni od dnia podpisania przez obie strony niniejszej umowy (*jeśli dotyczy*);
 - f) Najemca nie podpisze aneksu do umowy w terminie określonym w § 4 ust. 8 niniejszej umowy;
 - g) 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 ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego 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. W przypadku Najemcy, uprawnienie do wypowiedzenia umowy przysługuje z zastrzeżeniem, że nie będzie posiadał on żadnych wymagalnych zobowiązań względem MOSiR.
5. Jeżeli Najemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje przedmiot najmu bez tytułu prawnego, zapłaci on MOSiR odszkodowanie w wysokości czynszu określonego w § 3 ust. 1 i opłaty eksploatacyjnej określonej w § 3 ust. 2 lit. a) 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

OBOWIĄZEK INFORMACYJNY

1. Osoby reprezentujące Strony w związku z zawarciem umowy potwierdzają, że dysponują wszystkimi informacjami dotyczącymi przetwarzania ich danych osobowych, o których mowa w art. 13 i art. 14 ust. 1 i 2 Rozporządzenia nr 679/2016 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/4/WE (dalej, jako „RODO”) przez drugą Stronę umowy.
2. Każda ze Stron oświadcza, że jest administratorem w rozumieniu art. 4 pkt. 7 rozporządzenia RODO danych osobowych osób, wskazanych w umowie, jako osoby kontaktowe, nadzorujące lub odpowiedzialne za realizację zadań wynikających z umowy, określonych poniżej i udostępnia dane drugiej Stronie jedynie w niezbędnym zakresie.
3. Każda ze Stron będzie przetwarzać dane osób, o których mowa w ust. 2 do celów obejmujących wykonanie umowy, ustalenie, dochodzenie lub obronę roszczeń prawnych wynikających z umowy lub z nią związanych.
4. Każda ze Stron zobowiązuje się do przetwarzania danych zgodnie z umową, RODO oraz innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w tym zakresie.
5. Każda ze Stron zobowiązuje się zrealizować w imieniu drugiej Strony obowiązek informacyjny, wobec wskazanych przez siebie osób, w tym poinformować je o udostępnieniu ich danych drugiej Stronie w zakresie i celach opisanych powyżej, w szczególności wskazując informacje wymagane na podstawie art. 13 i 14 RODO. Strona, która spełnia obowiązek informacyjny w imieniu drugiej Strony, nie ponosi odpowiedzialności za zakres ani treść tego obowiązku informacyjnego.

§ 11

INFORMACJA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

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, informujemy, że:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, z siedzibą w Łodzi 90- 532, ul. ks. Skorupki 21, tel.: +48 (42) 272 14 04, e-mail: sekretariat@mosir.lodz.pl (dalej: Administrator).
2. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym możecie się Państwo skontaktować poprzez e-mail: iod@mosir.lodz.pl, sekretariat@mosir.lodz.pl lub kierując korespondencję na adres wskazany powyżej, we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania Państwa danych osobowych przez Administratora, w ramach niniejszej umowy oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem tych danych.
3. Państwa dane osobowe przetwarzane będą w celach niezbędnych do podjęcia działań przed zawarciem umowy, wykonania umowy, ustalenia, dochodzenia lub obrony przed ewentualnymi roszczeniami oraz realizacji obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze w związku wypełnieniem zadań wynikających z ustaw dotyczących świadczonych usług, w tym Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług; Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach; Ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej - (podstawa prawna art. 6 ust. 1 lit. b, c, f RODO).
4. Państwa dane osobowe mogą być udostępniane wyłącznie podmiotom i osobom, uprawnionym do ich otrzymania na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w tym uprawnionym do uzyskania informacji publicznej, osobom, które wykażą prawnie uzasadnione interesy, a ponadto odbiorcom danych w rozumieniu przepisów o ochronie danych osobowych, m.in. podmiotom świadczącym usługi pocztowe, usługi informatyczne, usługi hostingowe, usługi prawne, a w przypadku zawarcia umowy również podmiotom świadczącym usługi bankowe.
5. Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze, okresu współpracy, okresu ustalenia, dochodzenia, obrony przed ewentualnymi roszczeniami - przez czas określony w przepisach prawa, w tym przepisów ustawy o narodowym zasobie archiwalnym.
6. Przysługuje Państwu prawo dostępu do danych, ich sprostowania, żądania ich usunięcia, a także prawo ograniczenia przetwarzania oraz wniesienia sprzeciwu co do przetwarzania danych osobowych, z zastrzeżeniem, że ich zrealizowanie będzie zależało od tego, czy zachodzą warunki nakładające na Administratora taki obowiązek.

7. Państwa dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich, na podstawie szczególnych regulacji prawnych, w tym umów międzynarodowych oraz nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.
8. Przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, jeżeli Państwa, dane osobowe będą przetwarzane niezgodnie z wymogami prawa.

§ 12

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

§ 13

Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się w ciągu 7 dni od dnia zakończenia obowiązywania umowy:

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 MOSiR.

§ 14

Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad wykonaniem umowy są:

1. ze strony MOSiR jest osoba odpowiedzialna za funkcjonowanie Obiektu, tel.: 42 272 14 24;
2. ze strony Najemcy, tel.:, e-mail:

§ 15

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

§ 16

Strony umowy wyłączają możliwość powołania się przez Najemcę na wyrażenie woli kontynuowania umowy najmu w sposób dorozumiany.

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

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: