

Umowa nr /2024

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 pływalni przy ul. Głowackiego 10/12 w Łodzi, zwanej dalej „Obiektem”.
2. MOSiR oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy położony na terenie Obiektu, o łącznej powierzchni **403,77 m<sup>2</sup>** 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 oraz kody do alarmu Najemca otrzyma wraz z podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu przekazania przedmiotu najmu.
5. MOSiR zastrzega sobie przeznaczenie przedmiotu najmu na pomieszczenia sportowo-rekreacyjno-rehabilitacyjne, obowiązująca działalność – Usługi pozostałe zgodnie z pkt. I poz. 2 Załącznika nr 2 do Zarządzenia Nr 580/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 21 marca 2022 roku zmieniającego zarządzenie Nr 6534/VIII/21 z dnia 18 lutego 2021 roku w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz czynszu najmu za lokale użytkowe (z późn. 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 najmu w wysokości ..... **zł netto** (słownie: ..... zł i .... /100), na który składają się:
  - a) miesięczny czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> w wysokości:
    - ..... zł x 291,09 m<sup>2</sup> = ..... **zł netto** (słownie: ..... złotych i 00/100) – powierzchnia sportowo-rekreacyjno-rehabilitacyjna,
    - ..... zł x 112,68 m<sup>2</sup> = ..... **zł netto** (słownie: ..... złotych i 00/100) – zaplecze socjalno-magazynowe (3/4 stawki), którego wysokość ustalono w toku aukcji, plus obowiązujący podatek VAT.
2. Oprócz czynszu Najemca będzie zobowiązany do ponoszenia opłat, których stawka czynszu nie obejmuje:
  - a) opłat za energię elektryczną – dystrybucja i zużycie, które rozliczane będą na podstawie wskazań podliczników 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. MOSiR zastrzega sobie prawo do wystawienia faktury VAT rozliczeniowej za energię elektryczną w terminie do 3 miesięcy po dokonaniu odczytu podlicznika;
  - b) opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, które rozliczane będą na podstawie wskazań podliczników odczytywanych na koniec miesiąca;
  - c) opłat za ogrzewanie – zużycie gazu, które rozliczane będą na podstawie wskazań głównego licznika, opłata proporcjonalna do najmowanej powierzchni wynosząca 63,75 % całej powierzchni budynku. MOSiR zastrzega sobie prawo do wystawienia rozliczenia za gaz w terminie do 3 miesięcy po dokonaniu odczytu i otrzymaniu faktury od dostawcy gazu;
  - d) opłat za wywóz odpadów komunalnych (na własny koszt i we własnym zakresie, Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy na wywóz odpadów z firmą wywożącą odpady komunalne);

- e) opłat z tytułu podatku od nieruchomości, Najemca ma obowiązek złożyć w Wydziale Finansowym UMŁ informację podatkową / deklarację na podatek od nieruchomości oraz regulować podatek zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych;
- f) opłat z tytułu zawarcia polisy ubezpieczenia OC oraz ubezpieczenia nieruchomości.

#### **§ 4**

1. Opłatę określoną w § 3 ust. 1 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, b, 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 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. 5 niniejszej umowy.
7. Zmiany wysokości stawki czynszu, o której mowa w § 3 ust. 1 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 MOSiR zabezpieczenie majątkowe w wysokości 12-miesięcznej opłaty określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy w formie .....
10. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu z chwilą zwrotu przedmiotu najmu 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, na podstawie pisemnego wniosku Najemcy złożonego w siedzibie MOSiR.
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 [malachowski@mosir.lodz.pl](mailto:malachowski@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 w tym do odśnieżania terenu przyległego do lokalu;
6. przestrzegania przepisów BHP;
7. przestrzegania regulaminu Obiektu;
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 2022 roku poz. 2057 z późn. zm.) 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 w przedmiocie najmu.
13. zwrotu przedmiotu najmu, po uprzednim jego przywróceniu do stanu poprzedniego 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. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków określonych w § 5 i opróżnienia przedmiotu najmu bez porozumienia z MOSiR – MOSiR ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu przedmiotu najmu 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 za przedmiot najmu, określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy miesiąc trwania remontu.

2. 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 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 całkowity zakaz sprzedaży alkoholu, wyrobów tytoniowych oraz innych substancji psychoaktywnych.

## **§ 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 oraz ust. 2 pkt. a, b, c) 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 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, z zastrzeżeniem, że nie będzie on posiadał żadnych wymagalnych zobowiązań względem MOSiR.
  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 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 m<sup>2</sup> powierzchni, MOSiR przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego.

## § 10

### Ochrona danych osobowych

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. MOSiR uprzejmie informuje, że zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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 :
  - a. administratorem przekazywanych danych osobowych jest **Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łodzi, ul. ks. Skorupki 21, 90-532 Łódź,**
  - b. podstawą przetwarzania danych osobowych jest zgoda osoby, której dane dotyczą lub przepis prawa. Najemca oświadcza, że jest uprawniony do wskazania osoby sprawującej nadzór nad prawidłową realizacją umowy,

- c. dane osobowe przetwarzane będą w celu niezbędnym do realizacji zawartej umowy,
  - d. dane będą udostępniane jedynie podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów oraz osobom trzecim w celu i w zakresie koniecznym do prawidłowego i należytego wykonania zawartej umowy,
  - e. dane osobowe będą przechowywane przez czas określony w przepisach prawa,
  - f. osobom zainteresowanym przysługuje prawo dostępu do swoich danych osobowych, prawo żądania poprawiania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania tych danych oraz prawo do przenoszenia danych,
  - g. osoba zainteresowana ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, gdy uzna, iż przetwarzanie danych osobowych Jej dotyczących narusza przepisy,
  - h. dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.
4. Zachowując zasady bezpieczeństwa przetwarzania danych przekazujemy w załączniku nr 2 *Obowiązek Informacyjny RODO*.

#### **§ 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 MOSiR.
3. Jeżeli Najemca uchyli się od obowiązku określonego w ust. 1 powyżej, MOSiR może dokonać usunięcia naniesień i doprowadzenia przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego na koszt Najemcy.

#### **§ 13**

Przekazanie przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego nastąpi najpóźniej w ciągu 7 dni po podpisaniu niniejszej umowy.



#### § 14

Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad wykonaniem umowy są:

1. ze strony MOSiR jest osoba odpowiedzialna za funkcjonowanie Obiektu, tel.: 504 040 651;
2. ze strony Najemcy .....

#### § 15

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

#### § 16

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

#### § 17

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

#### § 18

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.
- nr 2 – obowiązek informacyjny RODO.

.....  
**MOSiR:**

.....  
**Najemca:**