

Umowa nr /2023

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 pływalni odkrytej „Wodny Raj” przy ul. Wiernej Rzeki 2 w Łodzi, zwanej dalej „Obiektem”.
2. MOSiR oddaje Najemcy/Dzierżawcy do używania lokal użytkowy położony na terenie Obiektu, o powierzchni użytkowej 17,60 m² oraz przyległą do niego część nieruchomości o powierzchni 30 m², znajdującą się na terenie działek nr 33/57 i 33/60 w obrębie geodezyjnym B-41 w Łodzi, dla których prowadzone są Księgi Wieczyste nr LD1M/00010363/9 i LD1M/00150776/0, które są własnością Gminy Miasta Łodzi, zwane dalej „przedmiotem najmu/dzierżawy”.
3. Najemca/Dzierżawca oświadcza, iż znane jest mu przeznaczenie przedmiotu najmu/dzierżawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i granice działek opisanych w ust. 2 powyżej.
4. Lokalizacja, wyposażenie, powierzchnia i przeznaczenie lokalu oraz części nieruchomości zostaną wyszczególnione w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania przedmiotu najmu/dzierżawy.

5. Klucze do lokalu Najemca/Dzierżawca otrzyma wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym przekazania przedmiotu najmu/dzierżawy.
6. 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.
7. Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest korzystać z lokalu użytkowego zgodnie z pkt. III poz. 1 Załącznika nr 2 do Zarządzenia Nr 580/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 21 marca 2022 r. zmieniającego Zarządzenie 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.
8. Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest korzystać z przyległej części nieruchomości zgodnie z pkt. 9 Załącznika nr 2 do Zarządzenia Nr 1895/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 22 sierpnia 2022 roku w sprawie stawek czynszu za wdzierżawiane i wynajmowane oraz stawek za udostępniane pod infrastrukturę przesyłową nieruchomości gruntowe, których Miasto Łódź jest właścicielem lub posiadaczem.
9. Najemca/Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności na terenie przedmiotu najmu/dzierżawy jedynie w godzinach funkcjonowania Obiektu.
10. Najemca/Dzierżawca zobowiązuje się do przedłożenia i aktualizowania listy osób upoważnionych do wejścia na teren obiektu w celu wykonywania pracy – max. 6 osób.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia 2023 r. do dnia 03.09.2023 r.

§ 3

1. Najemca/Dzierżawca zobowiązuje się płacić MOSiR za przedmiot najmu/dzierżawy czynsz, na który składają się:
 - a) miesięczny czynsz najmu za 1 m² w wysokości:
 - zł netto (słownie: zł i/100) – **bufet o pow. 6,3 m²** (pomieszczenie do bezpośredniej obsługi klientów),
 - zł netto (słownie: zł i/100) – **zaplecze gastronomiczne/kuchnia o pow. 7,3 m² i magazyn o pow. 4 m²** (pomieszczenia socjalno-magazynowe $\frac{3}{4}$ stawki), którego wysokość ustalono w toku aukcji, plus obowiązujący podatek VAT.

- b) miesięczny czynsz dzierżawy za 1 m² **przyległej części nieruchomości (o pow. 30 m²)** w wysokości: zł netto (słownie: zł i/100), którego wysokość ustalono w toku aukcji, plus obowiązujący podatek VAT.
2. Oprócz czynszu Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest także do ponoszenia **opłat eksploatacyjnych** z tytułu: dystrybucji i zużycia energii elektrycznej, zużycia wody i odprowadzania ścieków, w wysokości **636,25 zł netto miesięcznie**, plus obowiązujący podatek VAT.
 3. 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.
 4. Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest również do wywozu odpadów komunalnych na własny koszt i we własnym zakresie oraz do zawarcia odrębnej umowy na wywóz odpadów (z firmą wywożącą odpady komunalne).

§ 4

1. Opłaty określone w § 3 ust. 1 lit. a, b i ust. 2 Najemca/Dzierżawca wpłacać będzie miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej do 10 dnia każdego miesiąca. W miesiącach czerwiec i wrzesień, kwota czynszu i kwota za opłaty eksploatacyjne zostanie obliczona proporcjonalnie do ilości dni w których obowiązuje niniejsza umowa.
2. 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.
3. W przypadku zmiany ustawowej wysokości stawki VAT zmianie odpowiednio ulegnie stawka podatku oraz wartość należności określonych w § 3 ust. 1 lit. a, b i ust. 2, bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.
4. Wysokość stawek czynszu wskazanych w § 3 ust. 1 lit. a, b może być ponadto zmieniona w przypadku zmiany Zarządzeń wskazanych w § 1 ust. 7 i ust. 8 niniejszej umowy.
5. Zmiany wysokości stawek: czynszu i opłaty eksploatacyjnej, o których mowa w § 3 ust. 1 lit. a, b i ust. 2 dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy.

6. Niepodpisanie aneksu przez Najemcę/Dzierżawcę w terminie 14 dni od daty jego doręczenia może być podstawą rozwiązania stosunku najmu/dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
7. Dla zabezpieczenia płatności czynszu, a także roszczeń MOSiR z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu/dzierżawy, Najemca/Dzierżawca złoży w depozycie MOSiR zabezpieczenie majątkowe w wysokości 3-miesięcznej opłaty wynikającej z opłat określonych w § 3 ust. 1 lit. a, b i ust. 2 niniejszej umowy w formie
8. Zabezpieczenie podlega rozliczeniu z chwilą zwrotu lokalu i nieruchomości MOSiR, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, jednak nie wcześniej niż po przywróceniu przedmiotu najmu/dzierżawy do stanu poprzedniego i uregulowaniu przez Najemcę/Dzierżawcę ewentualnych należności w stosunku do MOSiR, na podstawie pisemnego wniosku Najemcy/Dzierżawcy złożonego w siedzibie MOSiR.
9. Najemca/Dzierżawca może wyrazić zgodę na przesyłanie przez MOSiR faktur VAT, duplikatów faktur VAT, korekt oraz not księgowych w formie elektronicznej z adresu e-mail wodny.raj@mosir.lodz.pl na adres e-mail Najemcy/Dzierżawcy wskazany w *Oświadczeniu o akceptacji faktur wystawianych i przesyłanych w formie elektronicznej* (załącznik nr 1 do umowy).

§ 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. sprzątnięcia przedmiotu najmu/dzierżawy;
5. przestrzegania przepisów BHP;
6. dbałości o otoczenie budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu;

7. zakupu bądź wynajmu odpowiedniej ilości pojemników spełniających normy PN-EN-840 celem prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów oraz do wyposażenia przedmiotu najmu/dzierżawy w odpowiednią ilość koszy na odpady segregowane dla klientów i ich oznakowania (*gastronomia*);
8. zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc konsumpcyjnych dla klientów na terenie objętym umową;
9. udostępnienia, na żądanie MOSiR, lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem Obiektem;
10. 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;
11. udostępniania przedmiotu najmu/dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi MOSiR celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy;
12. uzyskania zgody MOSiR na umieszczenie reklam na terenie przedmiotu najmu/dzierżawy. MOSiR zastrzega sobie prawo ustalenia opłaty za reklamę;
13. 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.
14. Utrzymania w należyтым stanie udostępnionej instalacji elektrycznej wraz z podlicznikiem, a także jej prawidłowej eksploatacji;
15. zwrotu przedmiotu najmu/dzierżawy, wraz z kompletem kluczy do lokalu i przywróceniu go do stanu sprzed jego wykorzystania, w terminie max. 7 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 i wody.
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 i ust. 2 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 opóźnienia z zapłatą należności określonej w § 3 ust. 1 lit. a, b i ust. 2 za jeden okres płatności;
 - e) Najemca/Dzierżawca nie podpisze aneksu do umowy w terminie określonym w § 4 ust. 6 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 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 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 i opłaty eksploatacyjnej określonej w § 3 ust. 2 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 m² 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
 - 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

1. Najemca/Dzierżawca przejmuje odpowiedzialność za szkody osób trzecich powstałe na terenie objętym umową w trakcie jej trwania.
2. Dostawy, niezbędne w celu prowadzenia przez Najemcę/Dzierżawcę działalności na terenie przedmiotu najmu/dzierżawy, Najemca/Dzierżawca dokonywał będzie przed lub po godzinach funkcjonowania Obiektu dla klientów i w porozumieniu z osobą odpowiedzialną za funkcjonowanie Obiektu.
3. Zabrania się Najemcy/Dzierżawcy wpuszczania na teren Obiektu osób, które nie są pracownikami Najemcy/Dzierżawcy lub nie są dostawcami. Obsługa Najemcy/Dzierżawcy (maksymalnie 6 osób) przez cały czas przebywania na terenie Obiektu zobowiązana jest do noszenia (w miejscu widocznym) identyfikatora wydanego przez MOSiR, przy czym nie uprawnia on do korzystania z oferty Obiektu (pływalni odkrytej). W przypadku stwierdzenia faktu korzystania przez pracowników/dostawców Najemcy/Dzierżawcy z oferty Obiektu (pływalni odkrytej) w sposób nieuprawniony (bez ważnego biletu wstępu), zostaną oni usunięci z Obiektu, zaś Najemca/Dzierżawca będzie zobowiązany pokryć koszty zgodnie z opłatami zamieszczonymi w cenniku.

§ 12

Po zakończeniu najmu/dzierżawy, Najemca/Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie:

1. zwrócić przedmiot najmu/dzierżawy wraz z jego wyposażeniem bez wezwania i w stanie niepogorszonym,
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.: 504 040 651;
2. ze strony Najemcy/Dzierżawcy, Pan/Pani, tel.:, e-mail:

§ 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/Dzierżawca: