

UMOWA NAJMU Nr SSM.222.....2026

Zawarta w dniu 2026 r. w Łodzi pomiędzy Miastem Łódź z siedzibą w Łodzi (90-926, Łódź) przy ul. Piotrkowskiej 104, będącym podatnikiem VAT o Nr NIP 7250028902, reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Łodzi, w imieniu którego działa Szkolne Schronisko Młodzieżowe w Łodzi, ul. Legionów 27, 91-069 Łódź reprezentowane przez:

Iwonę Jędrzejczak – Dyrektora Szkolnego Schroniska Młodzieżowego na podstawie Zarządzenia Nr 2096/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 15 października 2025 r. w sprawie udzielania pełnomocnictwa dyrektorom szkół i placówek oświatowych prowadzonych przez Miasto Łódź

a:

reprezentowanym przez:

zwaną w dalszym ciągu umowy Najemcą,

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy położony w Grotnikach przy ul. Ozorkowskiej 3 składający się:
 - a. z kuchni wraz z zapleczem (zmywak, rozbieralnia mięsa, obierak, chłodnia, magazyn suchy, chłodnia warzywna, magazyn, pralnia, przebieralnia, wc) oraz z wyposażeniem o łącznej powierzchni 74,63m² oraz
 - b. jadalni 79,80 m² wyposażonej w gastronomiczne lamy wydawcze
 - c. łącznie 154,43 m²wyposażonych w instalacje: elektryczną (siła), wodno-kanalizacyjną (szambo) oraz klimatyzację.
2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na przygotowanie i wydanie posiłków dla uczestników, kadry kolonii w Grotnikach, uczestników i kadry półkolonii oraz pozostałych turystów – gości Schroniska.
3. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu w celu sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.

§ 2.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2023 poz. 70 z późn. zm.), Najemca zobowiązany jest do wnoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości do właściwego organu podatkowego. Zobowiązanie podatkowe wynikające z w/w ustawy ma charakter niezbywalny i nie może być przenoszone w drodze umowy najmu na inny podmiot. Z tego faktu wynika obowiązek składania przez Najemcę (podatnika) informacji w sprawie podatku od nieruchomości na odpowiednim formularzu (IN-1).

§ 3.

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu powierzchni w kwocie 4471,54 zł netto, 1028,46 zł VAT, 5500,00 zł brutto (słownie brutto: pięć tysięcy pięćset złotych) za jeden miesiąc.

2. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca na podstawie uprzednio wystawionej faktury VAT.
3. Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu opłaty miesięczne za świadczenia dodatkowe (tzw. media), na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego, naliczonych wg podlicznika prądu i wodomierza oraz za wywóz nieczystości płynnych w ilości odpowiadającej 4/5 zużytej wody.
4. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy na odbiór odpadów komunalnych z prowadzonej działalności.
5. W przypadku gdy umowa obejmuje niepełny miesiąc, czynsz zostanie obliczony proporcjonalnie do ilości dni trwania umowy w danym miesiącu.
6. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe Wynajmujący ma prawo zmiany stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość. Zmiana w/w stawek i w związku z tym zmiana wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.
7. Czynsz najmu, w tym opłaty za świadczenia dodatkowe, Najemca wpłacać będzie na wskazane na fakturze konto bankowe.
8. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe z wynagrodzenia umownego określonego w fakturze/rachunku za wykonanie przedmiotu zamówienia objętego umową na przygotowanie i wydawanie posiłków dla uczestników, kadry kolonii w Grotnikach.

§ 4 .

1. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu, po uprzednim każdorazowym uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wydania zgody na ulepszenie (modernizację) lokalu od zobowiązania się Najemcy do niedochodzenia od Wynajmującego nakładów poniesionych na ulepszenie (modernizację) lokalu. Ponadto strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę bez obowiązku rozliczenia ich z Najemcą. W każdym przypadku wykonania przez Najemcę remontu ulepszającego lokal lub go modernizującego — bez zgody Wynajmującego, Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych kosztów.
3. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:
 - 1) dokonywania na własny koszt bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
 - a. malowania pomieszczeń,
 - b. wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
 - c. bieżących przeglądów instalacji gazowej, elektrycznej zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - d. konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - e. naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, w których są zamontowane,
 - f. naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
 - g. wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
 - h. naprawy tynków,
 - i. konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
 - j. usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.

- 2) Najemca lokalu, poza naprawami wymienionymi w § 4 ust. 3 pkt. 1 lit. a — j niniejszej umowy, zobowiązany jest do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.
- 3) Utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno-porządkowym.
- 4) Utrzymania codziennie w należyтым stanie sanitarno-porządkowym miejsca spożywania posiłków.

§ 5.

Najemca odpowiada za przestrzeganie obowiązujących przepisów p.poż i bhp.

§ 6.

Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić, w całości lub w części, przeznaczenia lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 2 niniejszej umowy. Zmiana przeznaczenia lokalu może być dokonana tylko w drodze aneksu do umowy najmu.

§ 7.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od 29 czerwca 2026 r. do 22 sierpnia 2026 r.
2. Umowa może zostać rozwiązana:
 - a. za wypowiedzeniem dokonany przez każdą ze stron za dwutygodniowym okresem wypowiedzenia,
 - b. za porozumieniem stron.
3. Umowa zawarta na czas wymieniony w § 7 ust. 1 zostaje rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a. nie przyjął do stosowania: zwaloryzowanych stawek czynszowych lub opłat za świadczenia dodatkowe,
 - b. wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
 - c. dopuszcza się zwłoki w zapłacie określonych umową należności, co powoduje zaległości równe co najmniej jednomiesięcznemu czynszowi wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe,
 - d. podnajął (oddął do bezpłatnego używania) lokal bez zgody Wynajmującego lub podnajął (oddął do bezpłatnego użytkowania) część lokalu,
 - e. bez zgody Wynajmującego: zmienił przeznaczenie lokalu (jego części), albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
 - f. bez zgody Wynajmującego dokonał ulepszeń (modernizacji) lokalu,
 - g. nie utrzymuje lokalu i jego otoczenia oraz miejsca przygotowywania posiłków w należyтым stanie sanitarno-porządkowym.
4. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy z którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 7 ust. 3 lit. a — g Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
5. Nieopuszczenie przez Najemcę lokalu w terminie, o którym mowa w § 7 ust. 4 umowy daje prawo Wynajmującemu do przyjęcia przez Niego lokalu na koszt Najemcy (opróżnienie lokalu).

§ 8.

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy w przypadku wystąpienia okoliczności powodujących, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

§ 9.

Przekazanie lokalu do użytkowania wraz z wyposażeniem oraz jego odebranie od najemcy po upływie terminu zawarcia umowy następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 10.

Przy zachowaniu postanowień § 7 ust. 1 i ust. 3 nin. Umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie niepogorszonym. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca odda Wynajmującemu lokal w stanie innym niż określa to zdanie pierwsze i zostanie to stwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu z dnia zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 11.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności

§ 12.

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13.

Spory związane z wykonywaniem niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 14.

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA