# Umowa najmu nr …………………………

W dniu ………………..…….………………… pomiędzy Miastem Łódź, ulica Piotrkowska 104, 90-926 Łódź, reprezentowanym przez Panią Hannę Zdanowską - Prezydenta Miasta Łodzi, w imieniu której działa:

Pani Roksana Wołoszczuk – p.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Gospodarki Komunalnej w Departamencie Pracy, Edukacji i Kultury Urzędu Miasta Łodzi,

zwanym dalej „**Miastem”** lub „**Wynajmującym”**, a

………………………………………………………………………………………………………………………

zwanym dalej „**Najemcą”**

na podstawie art. 701 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890 i 1933), została zawarta umowa o następującej treści i:

**§ 1**

1. *Miasto* oddaje *Najemcy* w najem 43 dwustronne nośniki informacyjno-promocyjne typu citylight (zwane dalej „przedmiotem najmu”) stanowiące własność Miasta Łódź zgodnie z  Załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.

2. *Miasto* oświadcza, że przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich
w sposób ograniczający korzystanie z niego przez *Najemcę*.

**§ 2**

1. Przekazanie przedmiotu najmu *Najemcy* nastąpi na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego, który stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez *Najemcę* w celu ekspozycji materiałów np. informacyjno-promocyjnych.
3. *Najemca* oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i nie wnosi do niego zastrzeżeń, uznając, iż przedmiot najmu znajduje się w stanie przydatnym do umówionego celu. Ewentualne dodatkowe prace dostosowawcze mające na celu umożliwienie pełnego wykorzystania nośników dla potrzeb *Najemcy* obciążają *Najemcę*, na co *Najemca* wyraża zgodę.

**§ 3**

1. Wszelkie nakłady związane z ewentualnymi naprawami i bieżącą konserwacją nośników (w szczególności wymianą uszkodzonych elementów konstrukcji) obciążają *Najemcę*. Nie przewiduje się zaliczenia kosztów naprawy na poczet należnego czynszu najmu.
2. Najemca nie ma prawa do podnajmu/poddzierżawy ani do oddania do nieodpłatnego używania całości lub części przedmiotu najmu innemu podmiotowi bez uprzedniej pisemnej zgody Miasta.
3. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów związanych z:
4. dbałością o estetyczny wygląd na zewnątrz i wewnątrz nośników reklamowych typu citylight, w szczególności: mycia, czyszczenia, usuwania graffiti,
5. naprawą i bieżącymi konserwacjami nośników reklamowych typu citylight, w szczególności: wymianą uszkodzonych elementów konstrukcji, wymianą uszkodzonych szyb itp.,
6. należnościami publiczno-prawnymi.
7. Wszelkie prace modernizacyjne przedmiotu najmu lub dotyczące jakichkolwiek innych nakładów powinny być każdorazowo uzgadniane z Miastem i wymagają jego uprzedniej pisemnej zgody. Koszty tych prac ponosi Najemca. Jeżeli Najemca poniósł jakiekolwiek nakłady, Miasto może je zatrzymać albo żądać przywrócenia do stanu pierwotnego, bez konieczności zwrotu wartości nakładów. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń w zakresie zwrotu poniesionych nakładów
8. Każda zmiana lokalizacji nośników musi być uzgodniona z Miastem.
9. Najemca ma możliwość zmiany lokalizacji nośników wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Miasta. Wówczas przestawienie nośnika odbywać się będzie całkowicie na koszt Najemcy. Najemca będzie wówczas zobowiązany do poniesienia wszelkich zobowiązań związanych z zajęciem terenu. Po zakończeniu umowy najmu Miasto może żądać posadowienia nośnika w pierwotnym miejscu.
10. Przez 15 dni kalendarzowych w każdym miesiącu kalendarzowym uprawnienie do nieodpłatnego korzystania z jednej strony nośnika posiada Miasto.
11. O terminie ekspozycji i liczbie nośników, o którym mowa w pkt 7 lub ewentualnej rezygnacji z niej w danym miesiącu, Miasto będzie informowało z 5 dniowym wyprzedzeniem.
12. Materiały promocyjno-informacyjne Miasta (plakaty) będą eksponowane w nośnikach reklamowych typu citylight na koszt Najemcy. Miasto dostarczy wydrukowane plakaty najpóźniej na 3 dni kalendarzowe przed datą ekspozycji.
13. W przypadku zaistnienia okoliczności mogących spowodować szkody w przedmiocie najmu, *Najemca* jest zobowiązany do bezzwłocznego powiadamiania o tym fakcie Miasta lub jego przedstawiciela pod numerem telefonu …………………… i pocztą elektroniczną na adres …………………………., oraz podejmować wszelkie możliwe działania mające na celu zapobieżenie lub zmniejszenie rozmiaru szkody.

**§ 4**

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Miastu miesięcznego czynszu w wysokości

………………… (słownie: ……………………………………. ) netto zgodnie z protokołem aukcji z dnia ………. stanowiącym załącznik Nr 3 do niniejszej umowy.

1. Do czynszu określonego w ust. 1 zostanie doliczony należny podatek VAT, zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
2. Czynsz najmu płatny jest z góry, przelewem w okresach miesięcznych, na podstawie faktury VAT, w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury VAT przez Miasto,
na rachunek bankowy w niej wskazany.
3. W przypadku uszkodzenia któregokolwiek z nośników reklamowych w stopniu, gdy zostanie on wyłączony całkowicie z eksploatacji, a jego naprawa będzie nieekonomiczna Miasto obniży Najemcy proporcjonalnie kwotę czynszu, o którym mowa w ust. 1.
4. Wyłączenie z eksploatacji nośnika w okolicznościach, o których mowa w ust. 4 będzie wymagało sporządzenia protokołu podpisanego przez obie Strony co nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.
5. Miasto zastrzega sobie prawo do jednostronnego waloryzowania czynszu raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nie wymaga zawarcia aneksu do umowy. Waloryzacja obowiązuje od 1 lutego każdego roku kalendarzowego. Pierwsza waloryzacja może nastąpić od 1 lutego 2024 r.
6. Za dzień dokonania płatności czynszu przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Miasta, wskazany w fakturze VAT.

**§ 5**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określonyobowiązuje od dnia ……. r. do dnia …….. r.

1. Miastu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny dla Miasta.

**§ 6**

1. Miasto może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca narusza istotne jej warunki, w szczególności:
2. używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
3. dokonuje adaptacji i modernizacji bez uprzedniej pisemnej zgody Miasta
lub niezgodnie z prawem,
4. używa przedmiot najmu w sposób, który powoduje jego nadmierne zużycie
lub zniszczenie,
5. wynajmuje lub poddzierżawia albo oddaje do bezpłatnego używania przedmiot najmu lub jego część – bez zgody Miasta udzielonej zgodnie z postanowieniami umowy,
6. zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i mimo powiadomienia przez Miasta o zaległościach i udzieleniu dodatkowego 14 dniowego terminu na dokonanie płatności nie ureguluje zobowiązania.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej Najemca jest zobowiązany do zaprzestania korzystania z przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Miasto.
8. Za opóźnienie w zwrocie przedmiotu najmu - bez względu na sposób zakończenia najmu - Najemca jest zobowiązany zapłacić karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu przysługującego Miastu w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy, proporcjonalnie
za każdy dzień opóźnienia aż do dnia wydania przedmiotu najmu.
9. Wypowiedzenie Umowy ze skutkiem natychmiastowym jest skuteczne w dacie potwierdzenia odbioru lub w przypadku niepodjęcia korespondencji - z dniem pierwszego jej dostarczenia przez Urząd Pocztowy na adres podany w niniejszej umowie
lub w powiadomieniu o zmianie. Wypowiedzenie Umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia jest skuteczne z upływem ostatniego dnia okresu wypowiedzenia liczonego od potwierdzenia odbioru bądź od dostarczenia korespondencji przez Urząd Pocztowy (w razie niepodjęcia).

**§ 7**

Najemca przed rozpoczęciem działalności na mieniu Miasta, określonego w § 1 umowy zawrze umowę ubezpieczenia w zakresie następujących ryzyk:

- odpowiedzialność cywilna z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej,

- odpowiedzialność cywilna z tytułu pożaru lub zalania i innych zdarzeń losowych,

- w zakresie ubezpieczenia wyposażenia, sprzętów i urządzeń, od ognia i innych zdarzeń losowych, jak również od kradzieży.

Umowa ubezpieczenia winna obejmować ryzyko, o którym mowa w niniejszym ustępie, na sumę ubezpieczenia nie niższą od ………………………. złotych wobec każdego ze wskazanych ryzyk. Odpis polisy ubezpieczeniowej stanowi Załącznik nr 4 do umowy.

**§ 8**

Po zakończeniu najmu przewidzianego niniejszą umową, Najemca jest zobowiązany w terminie 3 dni kalendarzowych od zakończenia najmu do zwrócenia przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym Załącznik nr 2 do umowy. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania i eksploatacji. Podstawą do ustalenia stanu przekazywanego przedmiotu najmu, będzie protokół zdawczo-odbiorczy.

**§ 9**

1. Wszystkie zmiany uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny ( tj. Dz. U. 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.).

3. Na przeniesienie praw wynikających z niniejszej umowy lub na przejęcie obowiązków przez osoby trzecie wymagana jest uprzednia zgoda Miasta w formie pisemnej. W przypadku przejęcia praw i obowiązków Najemcy, podmiot zawierający pierwotnie umowę jest solidarnie odpowiedzialny z nowym Najemcą, za zobowiązania.

4. Ewentualne spory wynikłe w związku z wykonaniem lub niewykonaniem niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu dla siedziby Miasta.

5. Niniejsza umowa sporządzona została w dwóch egzemplarzach, jeden dla Miasta, jeden dla

 Najemcy.

6.Wymieniony w treści załączniki, stanowią integralną część umowy:

Załącznik nr 1 – wykaz z lokalizacją citylightów

Załącznik nr 2 – protokół zdawczo-odbiorczy.

Załącznik nr 3 – protokół z aukcji.

Załącznik nr 4- polisa OC

 **Miasto Najemca**