

**ZARZĄDZENIE Nr 3327 /VII/16**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 11 kwietnia 2016 r.**

**w sprawie szczegółowych zasad wynajmu lokali użytkowych i zasad kwalifikowania ich do poszczególnych trybów najmu.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz § 9 ust. 1 pkt 1 uchwały Nr XI/186/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 maja 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 3037), zmienionej uchwałą Nr IV/54/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 stycznia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 250)

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. 1. Warunki wynajmu lokalu użytkowego określa szczegółowo umowa najmu z zachowaniem postanowień § 7 uchwały Nr XI/186/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 maja 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 3037 oraz z 2015 r. poz. 250), zwanej dalej uchwałą.

2. Wzory umów najmu lokalu użytkowego na czas nieoznaczony i oznaczony stanowią załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Ilekroć w niniejszym zarządzeniu jest mowa o strefie, należy przez to rozumieć strefę określoną w odrębnym zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie podziału Miasta Łodzi na strefy oraz ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych.

§ 3. 1. Wynajem lokalu użytkowego następuje w drodze:

- 1) przetargu nieograniczonego (licytacji lub konkursu ofert);
- 2) przetargu ograniczonego (konkursu ofert);
- 3) wskazania do wynajmu w trybie bezprzetargowym.

2. Kwalifikacji lokali użytkowych do poszczególnych trybów wynajmu dokonuje się uwzględniając następujące zasady:

- 1) do przetargu nieograniczonego w formie publicznego przetargu ustnego (licytacji) kwalifikuje się lokale użytkowe o powierzchni do 200 m<sup>2</sup> z wyłączeniem lokali użytkowych położonych w strefie „0” oraz na parterach budynków frontowych w strefie „I” i „II”;
- 2) do przetargu nieograniczonego w formie publicznego przetargu pisemnego (konkursu ofert) kwalifikuje się lokale użytkowe:
  - a) o powierzchni większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - b) położone w strefie „0” oraz na parterach budynków w strefie „I” i „II”,
  - c) niewynajęte w publicznym przetargu ustnym;
- 3) do przetargu ograniczonego w formie pisemnej (konkursu ofert) mogą być zakwalifikowane lokale użytkowe wymienione w pkt 1 i 2 w tym garaże, z wyłączeniem lokali użytkowych położonych w strefie „0”;
- 4) do wynajmu w trybie bezprzetargowym kwalifikuje się lokale użytkowe położone poza strefą „0”:
  - a) o małej atrakcyjności, konieczności przeprowadzenia w nich dużego remontu oraz pomieszczenia niemieszkalne i gospodarcze,
  - b) niewynajęte w przetargach,
  - c) pomieszczenia po boksach motocyklowych;
- 5) w trybie bezprzetargowym wynajmowane mogą być lokale użytkowe usytuowane w strefie „0” fundacjom i stowarzyszeniom na prowadzenie działalności w zakresie

kultury, sztuki, ochrony dóbr kultury i dziedzictwa narodowego, po pozyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi oraz Komisji Kultury Rady Miejskiej w Łodzi i wskazaniu przez Prezydenta Miasta Łodzi;

- 6) ponadto w trybie bezprzetargowym wynajmowane są także lokale użytkowe na siedziby partii politycznych oraz lokale użytkowe (z wyłączeniem lokali użytkowych usytuowanych w strefie „0”, na parterach w budynkach frontowych mających wejście lub witrynę na ulicę w pozostałych strefach oraz przeznaczonych na działalność gastronomiczną) na:
- a) działalność statutową, z wyłączeniem działalności gospodarczej, związków zawodowych, samorządów zawodowych, organizacji prowadzących działalność społecznie użyteczną, stowarzyszeń, fundacji i innych dobrowolnych zrzeszeń oraz posłom, senatorom, konsulom na siedziby ich biur, po uzyskaniu opinii Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi i wskazaniu przez Prezydenta Miasta Łodzi,
  - b) potrzeby własne organów i jednostek organizacyjnych administracji państwowej i samorządowej, po uzyskaniu opinii Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi i wskazaniu przez Prezydenta Miasta Łodzi,
  - c) prowadzenie przez twórców działalności w dziedzinie kultury i sztuki na podstawie kwalifikacji osób uprawnionych dokonanej przez Komisję ds. Pracowni Twórczych powołaną odrębnym zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi (na pracownie dla twórców nie można przeznaczyć lokali użytkowych zakwalifikowanych do wynajmu w trybach przetargowych),
  - d) szkoły międzynarodowe prowadzone przez podmioty, w przypadku gdy ich działalność ma istotne znaczenie dla Miasta Łodzi, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi oraz Komisji Edukacji Rady Miejskiej w Łodzi i wskazaniu przez Prezydenta Miasta Łodzi;
- 7) w trybie bezprzetargowym wynajmowane są także lokale użytkowe, o których mowa w § 6 ust. 14 uchwały, na rzecz ich byłych najemców, którzy złożyli wynajmującemu w dniu zdania lokalu użytkowego oświadczenie o chęci skorzystania z prawa do ich wynajęcia oraz nie są dłużnikami Miasta Łodzi; przedmiotem najmu może być lokal użytkowy, o którym mowa w zdaniu poprzednim, przy czym dopuszcza się, aby jego powierzchnia była większa bądź mniejsza o 30%, gdy zmiana jej jest wynikiem przeprowadzonego remontu budynku.

§ 4. Wynajem lokalu użytkowego w trybie przetargu na wysokość stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej, o którym mowa w niniejszym zarządzeniu, odbywa się na zasadach określonych w regulaminach zatwierdzonych odrębnym zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi.

§ 5. Wynajem lokalu na prowadzenie przez twórców działalności w dziedzinie kultury i sztuki odbywa się w trybie i według kryteriów określonych w regulaminie pracy Komisji ds. Pracowni Twórczych zatwierdzonym odrębnym zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi.

§ 6. 1. Wykazy lokali użytkowych do wynajmu w trybie bezprzetargowym, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 4 przygotowywane są przez Zarząd Lokali Miejskich i wymagają uzyskania opinii Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi.

2. Wykazy lokali użytkowych na prowadzenie przez twórców działalności w dziedzinie kultury i sztuki przygotowywane są przez Zarząd Lokali Miejskich i podlegają publikacji przez okres 21 dni w siedzibie Wydziału Kultury w Departamencie Komunikacji Społecznej i Zdrowia Urzędu Miasta Łodzi oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Łodzi.

3. Umowę najmu lokalu użytkowego, o którym mowa w ust. 1, zawiera się na wniosek osoby zainteresowanej, nieposiadającej zadłużeń wobec Miasta Łodzi z tytułu najmu innych lokali użytkowych. O wyborze osoby zainteresowanej najmem decyduje kolejność zgłoszeń.

4. W przypadku złożenia w tym samym dniu, na ten sam lokal użytkowy kilku wniosków, wyboru najemcy dokonuje Zarząd Lokali Miejskich, z uwzględnieniem pierwszeństwa osób bezrobotnych, zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w Łodzi, przy udziale osób zainteresowanych najmem.


§ 7. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane w trybach przetargowych osobom, które w wyniku przetargu nabędą w całości lub w części wierzytelność Miasta Łodzi z tytułu najmu poprzedniego najemcy.

§ 8. Niezłożenie przez najemcę lokalu użytkowego w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy najmu oświadczeń, o których mowa w § 7 ust. 2 uchwały, stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 9. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Zarządu Lokali Miejskich.

§ 10. Traci moc zarządzenie Nr 5388/VI/13 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie szczegółowych zasad wynajmu lokali użytkowych i zasad kwalifikowania ich do poszczególnych trybów najmu, zmienione zarządzeniami Prezydenta Miasta Łodzi: Nr 6006/VI/14 z dnia 3 kwietnia 2014 r., Nr 2409/VII/15 z dnia 2 grudnia 2015 r. i Nr 2633/VII/15 z dnia 30 grudnia 2015 r.

§ 11. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

The seal of the Mayor of Łódź is circular, featuring a central eagle with spread wings. The text "PREZYDENT MIASTA ŁÓDŹ" is inscribed around the perimeter of the seal.  
PREZYDENT MIASTA  
*Hanna Zdanowska*  
Hanna ZDANOWSKA

Załącznik Nr 1  
do zarządzenia Nr 3327 /VII/16  
Prezydenta Miasta Łodzi  
z dnia 11 kwietnia 2016 r.

**UMOWA NAJMU Nr .....**

zawarta w dniu ..... r. w Łodzi, pomiędzy Zarządem Lokali Miejskich,  
z siedzibą w Łodzi przy al. Kościuszki 47 działającym w imieniu  
.....  
(Miasta Łodzi, współwłaścicieli, właścicieli)

reprezentowanym przez

..... -

zwanym w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym”, a

..... - zarejestrowaną pod nr .....  
w ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez .....,  
(ew. KRS nr .....)  
zamieszkałym (z siedzibą) w .....,  
prowadzącym działalność w ramach Spółki .....,  
NIP ..... REGON .....

zwanym w treści umowy „Najemcą”,

**§ 1.**

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w Łodzi, przy ul.  
..... nr ..... o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>,  
którego protokół stanowi załącznik do niniejszej umowy.  
Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności  
w zakresie: .....

**§ 2.**

1. Począwszy od dnia ..... r. Najemca płacić będzie  
Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości:

- za powierzchnię - ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi ..... zł,  
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł.
- za powierzchnię - ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi ..... zł,  
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł.
- za powierzchnię - ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi ..... zł,  
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł.
- za powierzchnię - ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi ..... zł,  
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł.

- za powierzchnię - ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi .....zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł.

Łącznie należności wynoszą miesięcznie po zaokrągleniu ..... zł.

2. Oprócz czynszu Najemca obowiązany jest do uiszczania następujących opłat zaliczkowych za świadczenia związane z eksploatacją lokalu:

- 1) za energię ciepłą:
  - a) do ogrzewania lokalu - zł ..... miesięcznie wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup> + podatek VAT ..... \*), co stanowi ..... zł/miesiąc,
  - b) do podgrzania wody - zł ..... miesięcznie wg stawki ..... zł/od osoby + podatek VAT .....%\*), co stanowi ..... zł/miesiąc;
- 2) za dostawę zimnej wody - zł ..... miesięcznie wg stawki ..... zł/od osoby + podatek VAT .....% \*), co stanowi ..... zł/miesiąc;
- 3) za odbiór ścieków - zł ..... miesięcznie wg stawki .....zł/od osoby + podatek VAT .....%\*), co stanowi ..... zł/miesiąc.

3.1. Poza obciążeniami określonymi w ust. 1 i ust. 2 Najemca zobowiązany jest wnosić opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych (bytowych – niezwiązanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) na podstawie złożonego oświadczenia o ilości osób zatrudnionych w lokalu i rodzaju prowadzonej działalności, wg stawki:

- ..... osób x normatywne zużycie l/os x 4 tygodnie = .....l/miesięcznie, co stanowi ..... zł/miesiąc.

3.2. W przypadku stwierdzenia złożenia w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3.1, nieprawdziwych danych, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń co do ilości osób zatrudnionych lub normatywu wielkości pojemnika.

3.3. W przypadku nałożenia na Wynajmującego kary z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości związanych z wywozem odpadów komunalnych z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmującemu przysługuje prawo obciążenia Najemcy kosztami poniesionymi w związku z nałożoną karą.

3.4. Najemca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na wywóz odpadów powstających w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Najemca ma obowiązek, na każde wezwanie Wynajmującego, okazać umowę, o której mowa wyżej.

\*) niepotrzebne skreślić

4. Faktyczne rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków następuje nie rzadziej niż raz na kwartał po otrzymaniu przez Wynajmującego faktury z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. i wyliczeniu kosztów zużycia przypadających na Najemcę, z uwzględnieniem dokonanych przez niego zaliczkowych wpłat na poczet kosztów zużycia wody\*).
5. Rozliczenie przez Wynajmującego faktycznych kosztów w odniesieniu do wniesionych przez Najemcę opłat za energię ciepłą - następować będzie w okresach (kwartalnych /półrocznych/ rocznych\*). Rozliczenie to dokonywane będzie w terminie nie później niż do końca I półrocza roku następnego i stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego cen na następny okres rozliczeniowy.
6. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz i opłaty określone w ust. 2 i 3.1 miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność na rachunek Wynajmującego nr .....  
.....
7. W razie zwłoki w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych.
8. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu stosownie do poziomu inflacji określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w pierwszym kwartale roku za rok ubiegły. Pierwsza zmiana czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi w ... (*miesiąc*)..... roku.
9. Zmiany stawek czynszu w trybie § 2 ust. 8 umowy lub art. 685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do umowy.  
Nie podpisanie aneksu przez Najemcę w ciągu 14 dni od daty doręczenia aneksu może być podstawą do rozwiązania umowy najmu w trybie określonym w § 8.
10. Zmiana wysokości stawki czynszu może nastąpić z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia dotychczas obowiązującej stawki czynszu ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
11. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 i ust. 3.1 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.
12. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z podatkiem od nieruchomości na właściwe konto Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi do czasu zwrotu lokalu wynajmującemu.

\*) niepotrzebne skreślić

### § 3.

1. Najemca obowiązany jest utrzymać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
  - 1) dokonywania wszelkich napraw okien i drzwi;
  - 2) dokonywania napraw podłóg i posadzek;
  - 3) dokonywania napraw i wymiany urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu;
  - 4) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu;
  - 5) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem;
  - 6) naprawy i wymiany wszelkich urządzeń ogrzewczych z wyjątkiem instalacji c.o. założonej przez Wynajmującego.
2. Najemca poza naprawami wymienionymi w ust. 1 jest obowiązany do naprawy szkód powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.

### § 4.

1. Po zakończeniu stosunku najmu dotychczasowy Najemca jest obowiązany do:
  - 1) zwrotu lokalu i podpisania wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 7 dni od zakończenia terminu wypowiedzenia umowy najmu; w przypadku konieczności odnowienia lokalu oraz dokonania w nim obowiązujących go napraw, zwrot lokalu powinien nastąpić w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od zakończenia terminu wypowiedzenia;
  - 2) zwrócenia Wynajmującemu równowartości zużytych elementów i wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
2. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym - Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia lokalu. Czynsz za okres remontu obciąża dotychczasowego Najemcę.

### § 5.

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących, w dniu wydania lokalu, urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, zimnej i ciepłej wody i odprowadzenia ścieków oraz innych urządzeń zainstalowanych w budynku.
2. Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem.

## § 6.

Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego.

## § 7.

Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez pisemnej zgody Wynajmującego.

## § 8.

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca:

- 1) zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- 2) odda przedmiot najmu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem - bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- 3) dokona adaptacji lub modernizacji określonej w § 6 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- 4) zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust. 1 – 3.4 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności;
- 5) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy;
- 6) nie podpisze aneksu do umowy najmu w terminie określonym w § 2 ust. 9;
- 7) pomimo pisemnego wezwania, nie przedłoży Wynajmującemu do wglądu umowy, o której mowa w § 2 ust. 3.4;
- 8) w terminie 14 dni roboczych od dnia zawarcia umowy najmu nie złoży w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i wydaniu Wynajmującemu przedmiotu najmu w dniu rozwiązania umowy\*);
- 9) dokona montażu reklamy bez pisemnej zgody Wynajmującego.

## § 9.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo jej wypowiedzenia na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

## § 10.

1. Najemca złożył Wynajmującemu zabezpieczenie w formie ..... do kwoty ..... zł (słownie: ..... złotych).
2. Zabezpieczenie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy z chwilą rozwiązania umowy najmu, po pomniejszeniu o ewentualne należności.
3. Najemca w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy złoży oświadczenie notarialne o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w przypadku zalegania z zapłatą czynszu z tytułu najmu wyżej wymienionego lokalu użytkowego oraz o dobrowolnym wydaniu wynajmującemu przedmiotu najmu w 7 dniu po rozwiązaniu niniejszej umowy\*).

\*) niepotrzebne skreślić



## § 11.

1. Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu Powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie roszczenia dotyczące obniżenia stawki czynszu nie zwalniają Najemcy od jego uiszczania w dotychczasowej wysokości do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sporu.

## § 12.

Jeżeli Najemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on Wynajmującemu odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązującego czynszu, płatne do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości przeliczonych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego. Zapłata odszkodowania nie zwalnia Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 2.

## § 13.

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 191 i 298) oraz przepisów wykonawczych, a w szczególności rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719), oraz Polskich Norm dotyczących zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku i jego części wynikających z przeznaczenia i sposobu użytkowania budynku, w tym między innymi:

- 1) sporządzenia instrukcji bezpieczeństwa pożarowego dla obiektów użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego lub instrukcji technologiczno-ruchowej dla przedsiębiorstw produkcyjnych, w których stosuje się surowce stwarzające zagrożenie pożarowe i magazynów, w których się je przechowuje oraz stosowania się do zawartych w nich zaleceń;
- 2) zapewnienia podręcznego sprzętu gaśniczego w wymaganych przepisami ilościach i rodzajach, a także oznakowania miejsc jego usytuowania zgodnie z Polskimi Normami;
- 3) oznakowania dróg ewakuacyjnych zgodnie z Polskimi Normami;
- 4) wyposażenia obiektu w wykaz telefonów alarmowych i instrukcję postępowania na wypadek pożaru;
- 5) użytkowania instalacji i urządzeń technicznych oraz utrzymania ich w stanie zgodnym z warunkami określonymi przez producenta, w szczególności poddawania ich okresowym przeglądom i konserwacji;
- 6) prowadzenia prac niebezpiecznych pożarowo wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia właściciela (zarządcy) i podjęcia działań uniemożliwiających powstanie pożaru;
- 7) zaniechania wykonywania czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenienie się, utrudnienie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji.

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 15.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 16.

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2135 i 2281 oraz z 2016 r. poz. 195).

§ 17.

Umowa obowiązuje od dnia ..... roku.

**Wynajmujący**

**Najemca**

Załącznik Nr 2  
do zarządzenia Nr 3327 /VII/16  
Prezydenta Miasta Łodzi  
z dnia 11 kwietnia 2016 r.

**UMOWA NAJMU Nr .....**

zawarta w dniu ..... r. w Łodzi, pomiędzy Zarządem Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi przy al. Kościuszki 47 działającym w imieniu .....  
(Miasta Łodzi, współwłaścicieli, właścicieli)

reprezentowanym przez

..... -

zwanym w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym”, a

..... - zarejestrowaną pod nr .....  
w ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez .....  
(ew. KRS nr .....)  
zamieszkałym (z siedzibą) w .....  
prowadzących działalność w ramach Spółki .....  
NIP ..... REGON .....

zwanym w treści umowy „Najemcą”,

§ 1.

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w Łodzi, przy ul.....nr..... o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>, którego protokół stanowi załącznik do umowy najmu.  
Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności w zakresie: .....

§ 2.

1. Począwszy od dnia ..... r. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości:

- za powierzchnię - ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi .....zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł;
  
- za powierzchnię - ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi .....zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł;
  
- za powierzchnię - ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi .....zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł;
  
- za powierzchnię - ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi .....zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł;

- za powierzchnię - ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi .....zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi ..... zł.

Łącznie należności wynoszą miesięcznie po zaokrągleniu ..... zł.

2. Oprócz czynszu Najemca obowiązany jest do uiszczania następujących opłat zaliczkowych za świadczenia związane z eksploatacją lokalu:

- 1) za energię ciepłą:
  - a) do ogrzewania lokalu - zł ..... miesięcznie wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup> + podatek VAT ..... \*) , co stanowi ..... zł/miesiąc;
  - b) do podgrzania wody - zł ..... miesięcznie wg stawki ..... zł/od osoby + podatek VAT .....%\*), co stanowi .....zł/miesiąc;
- 2) za dostawę zimnej wody - zł ..... miesięcznie wg stawki ..... zł/od osoby + podatek VAT .....% \*) , co stanowi ..... zł/miesiąc;
- 3) za odbiór ścieków - zł ..... miesięcznie wg stawki .....zł/od osoby + podatek VAT .....%\*) , co stanowi ..... zł/miesiąc.

3.1. Poza obciążeniami określonymi w ust. 1 i ust. 2 Najemca zobowiązany jest wносить opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych (bytowych – niezwiązanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) na podstawie złożonego oświadczenia o ilości osób zatrudnionych w lokalu i rodzaju prowadzonej działalności, wg stawki:

- ..... osób x normatywne zużycie l/os x 4 tygodnie = .....l/miesięcznie, co stanowi ..... zł/miesiąc.

3.2. W przypadku stwierdzenia złożenia w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3.1, nieprawdziwych danych, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń co do ilości osób zatrudnionych lub normatywu wielkości pojemnika.

3.3. W przypadku nałożenia na Wynajmującego kary z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości związanych z wywozem odpadów komunalnych z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmującemu przysługuje prawo obciążenia Najemcy kosztami poniesionymi w związku z nałożoną karą.

3.4. Najemca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na wywóz odpadów powstających w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Najemca ma obowiązek, na każde wezwanie Wynajmującego, okazać umowę, o której mowa wyżej.

4. Faktyczne rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków następuje nie rzadziej niż raz na kwartał po otrzymaniu przez Wynajmującego faktury z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. i wyliczeniu kosztów zużycia przypadających na Najemcę, z uwzględnieniem dokonanych przez niego zaliczkowych wpłat na poczet kosztów zużycia wody\*).

\*) niepotrzebne skreślić

5. Rozliczenie przez Wynajmującego faktycznych kosztów w odniesieniu do wniesionych przez Najemcę opłat za energię ciepłą - następować będzie w okresach (kwartalnych /półrocznych/ rocznych\*). Rozliczenie to dokonywane będzie w terminie nie później niż do końca I półrocza roku następnego i stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego cen na następny okres rozliczeniowy.
6. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz i opłaty określone w ust. 2 i 3.1 miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, w kasie Wynajmującego\*) lub na rachunek Wynajmującego nr .....  
.....
7. W razie zwłoki w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych.
8. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu stosownie do poziomu inflacji określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w pierwszym kwartale roku za rok ubiegły. Pierwsza zmiana czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi w ...(miesiąc)..... roku.
9. Zmiany stawek czynszu w trybie § 2 ust. 8 umowy lub art. 685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do umowy.  
Nie podpisanie aneksu przez Najemcę w ciągu 14 dni od daty doręczenia aneksu może być podstawą do rozwiązania umowy najmu w trybie określonym w § 8.
10. Zmiana wysokości stawki czynszu może nastąpić z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia dotychczas obowiązującej stawki czynszu ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
11. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 i ust. 3.1 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.
12. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z podatkiem od nieruchomości na właściwe konto Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi.

### § 3.

1. Najemca obowiązany jest utrzymać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
  - 1) dokonywania wszelkich napraw okien i drzwi;
  - 2) dokonywania napraw podłóg i posadzek;
  - 3) dokonywania napraw i wymiany urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu;
  - 4) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu;
  - 5) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem;

\*) niepotrzebne skreślić

- 6) naprawy i wymiany wszelkich urządzeń ogrzewczych z wyjątkiem instalacji c.o. założonej przez Wynajmującego.
2. Najemca poza naprawami wymienionymi w ust. 1 jest obowiązany do naprawy szkód powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.

#### § 4.

1. Po zakończeniu stosunku najmu dotychczasowy Najemca jest obowiązany do:
  - 1) zwrotu lokalu i podpisania wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 7 dni od zakończenia terminu wypowiedzenia umowy najmu; w przypadku konieczności odnowienia lokalu oraz dokonania w nim obowiązujących go napraw, zwrot lokalu powinien nastąpić w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od zakończenia terminu wypowiedzenia,
  - 2) zwrócenia Wynajmującemu równowartości zużytych elementów i wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
2. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym - Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia lokalu. Czynsz za okres remontu obciąża dotychczasowego Najemcę.

#### § 5.

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących, w dniu wydania lokalu, urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, zimnej i ciepłej wody i odprowadzenia ścieków oraz innych urządzeń zainstalowanych w budynku.
2. Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem.

#### § 6.

Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego.

#### § 7.

Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez pisemnej zgody Wynajmującego.

#### § 8.

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca:

- 1) zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- 2) odda przedmiot najmu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem - bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- 3) dokona adaptacji lub modernizacji określonej w § 6 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego;

- 4) zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust. 1 – 3.4 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności;
- 5) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy;
- 6) nie podpisze aneksu do umowy najmu w terminie określonym w § 2 ust. 9;
- 7) pomimo pisemnego wezwania, nie przedłoży Wynajmującemu do wglądu umowy, o której mowa w § 2 ust. 3.4;
- 8) w terminie 14 dni roboczych od dnia zawarcia umowy najmu nie złoży w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i wydaniu Wynajmującemu przedmiotu najmu w dniu rozwiązania umowy\*);
- 9) dokona montażu reklamy bez pisemnej zgody Wynajmującego.

#### § 9.

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony ..... lat od dnia .....  
do dnia .....

#### § 10.

1. Najemca złożył Wynajmującemu zabezpieczenie w formie .....  
do kwoty ..... zł (słownie: ..... złotych).
2. Zabezpieczenie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy z chwilą rozwiązania umowy najmu, po pomniejszeniu o ewentualne należności.
3. Najemca w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy złoży oświadczenie notarialne o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w przypadku zalegania z zapłatą czynszu z tytułu najmu wyżej wymienionego lokalu użytkowego oraz o dobrowolnym wydaniu wynajmującemu przedmiotu najmu w 7 dniu po rozwiązaniu niniejszej umowy.\*)

#### § 11.

1. Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu Powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie roszczenia dotyczące obniżenia stawki czynszu nie zwalniają Najemcy od jego uiszczania w dotychczasowej wysokości do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sporu.

#### § 12.

Jeżeli Najemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on Wynajmującemu odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązującego czynszu, płatne do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości przeliczonych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego. Zapłata odszkodowania nie zwalnia Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 2.

\*) niepotrzebne skreślić

§ 13.

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 191 i 298) oraz przepisów wykonawczych, a w szczególności rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719), oraz Polskich Norm dotyczących zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku i jego części wynikających z przeznaczenia i sposobu użytkowania budynku, w tym między innymi:

- 1) sporządzenia instrukcji bezpieczeństwa pożarowego dla obiektów użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego lub instrukcji technologiczno-ruchowej dla przedsiębiorstw produkcyjnych, w których stosuje się surowce stwarzające zagrożenie pożarowe i magazynów, w których się je przechowuje oraz stosowania się do zawartych w nich zaleceń;
- 2) zapewnienia podręcznego sprzętu gaśniczego w wymaganych przepisami ilościach i rodzajach, a także oznakowania miejsc jego usytuowania zgodnie z Polskimi Normami;
- 3) oznakowania dróg ewakuacyjnych zgodnie z Polskimi Normami;
- 4) wyposażenia obiektu w wykaz telefonów alarmowych i instrukcję postępowania na wypadek pożaru;
- 5) użytkowania instalacji i urządzeń technicznych oraz utrzymania ich w stanie zgodnym z warunkami określonymi przez producenta, w szczególności poddawania ich okresowym przeglądom i konserwacji;
- 6) prowadzenia prac niebezpiecznych pożarowo wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia właściciela (zarządcy) i podjęcia działań uniemożliwiających powstanie pożaru;
- 7) zaniechania wykonywania czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenienie się, utrudnienie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji.

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 15.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 16.

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2135 i 2281 oraz z 2016 r. poz. 195).

§ 17.

Umowa obowiązuje od dnia ..... roku.

**Wynajmujący**

**Najemca**