

**ZARZĄDZENIE Nr 419/2017**  
**DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH**  
z dnia 18 grudnia 2017 r.

**w sprawie określenia jednolitych kryteriów wyboru najemcy pomieszczenia  
gospodarczego oraz ramowego wzoru umowy najmu pomieszczenia gospodarczego**

Na podstawie § 9 ust. 2 pkt 4 regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich stanowiącego załącznik do Zarządzenia Nr 5110/VII/16 z dnia 30 grudnia 2016 r. Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizacyjnego jednostki budżetowej o nazwie Zarząd Lokali Miejskich, z późn. zm. oraz w związku z Zarządzeniem Nr 5143/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 12 stycznia 2017 r. w sprawie wynajmu oraz ustalenia stawek czynszu najmu pomieszczeń gospodarczych stanowiących własność Miasta Łodzi

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. Wprowadzam do stosowania w Zarządzie Lokali Miejskich jednolite kryteria wyboru najemcy pomieszczenia gospodarczego oraz ramowy wzór umowy najmu pomieszczenia gospodarczego.

§ 2. Jednolite kryteria wyboru najemcy pomieszczenia gospodarczego stanowią załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 3. Ramowy wzór umowy najmu pomieszczenia gospodarczego stanowi załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

p.o. DYREKTORA  
ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH

Andrzej Chojnacki

Załącznik Nr 1  
do Zarządzenia Nr 49 / 2017  
Dyrektora ZLM  
z dnia 18 grudnia 2017 r.

## JEDNOLITE KRYTERIA WYBORU NAJEMCY POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO

1. Umowę najmu pomieszczenia gospodarczego zawiera się na wniosek podmiotu zainteresowanego, złożony w siedzibie Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich, z siedzibą przy ul. Wysokiej 44 w Łodzi.
2. Wniosek o najem mogą złożyć osoby fizyczne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, osoby prawne oraz spółki prawa handlowego lub ich pełnomocnicy - zwane dalej Wnioskodawcami.
3. Wnioskodawcy, będący najemcami lokali należących do zasobu Miasta Łodzi lub zarządzanych przez miejską jednostkę organizacyjną, zobowiązani są do złożenia oświadczenia o niezaleganiu z czynszem i z innymi opłatami z tytułu najmu takich lokali oraz że nie są zarejestrowani w Krajowym Rejestrze Długów, ERIF, InfoMonitor.
4. Z postępowania w przedmiocie wynajmu pomieszczenia gospodarczego wyklucza się Wnioskodawców posiadających zaległości czynszowe z tytułu najmu lokali, o których mowa w zdaniu poprzedzającym lub figurujących w Krajowym Rejestrze Długów, ERIF, InfoMonitor.
5. Wybór wniosku stanowi podstawę do przeprowadzenia negocjacji stawki czynszu.
6. Jeżeli negocjacje stawki czynszu przeprowadzone z Wnioskodawcą zakończą się wynikiem negatywnym, a w stosunku do tego samego pomieszczenia gospodarczego został złożony także inny wniosek, negocjacje można przeprowadzić z podmiotem wyłonionym zgodnie z kryteriami, o których mowa poniżej.

### I. Kryterium wyboru najemcy pomieszczenia gospodarczego w przypadku złożenia wniosków o wynajem w terminie 21 dni od dnia publikacji oferty.

1. W przypadku złożenia więcej niż jednego wniosku o wynajem tego samego pomieszczenia gospodarczego, pierwszeństwo przysługuje najemcy lokalu mieszkalnego w nieruchomości, w której usytuowane jest pomieszczenie.
2. W przypadku złożenia więcej niż jednego wniosku o wynajem tego samego pomieszczenia gospodarczego przez najemców lokali mieszkalnych, o których mowa w pkt 1, decyduje losowanie przeprowadzane z udziałem zainteresowanych.
3. W przypadku złożenia więcej niż jednego wniosku o wynajem tego samego pomieszczenia gospodarczego przez podmioty nie wymienione w pkt 1, decyduje losowanie przeprowadzane z udziałem zainteresowanych.

### II. Kryterium wyboru najemcy pomieszczenia gospodarczego w przypadku złożenia wniosków o wynajem po upływie 21 dni od dnia publikacji oferty.

1. O zakwalifikowaniu wnioskodawcy do negocjacji stawki czynszu decyduje data złożenia wniosku o wynajem pomieszczenia gospodarczego.
2. W przypadku złożenia w tym samym dniu więcej niż jednego wniosku o wynajem tego samego pomieszczenia gospodarczego, pierwszeństwo przysługuje najemcy lokalu mieszkalnego w nieruchomości, w której usytuowane jest pomieszczenie.

3. W przypadku złożenia w tym samym dniu więcej niż jednego wniosku o wynajem tego samego pomieszczenia gospodarczego przez najemców lokali mieszkalnych, o których mowa w pkt 2, decyduje losowanie przeprowadzane z udziałem zainteresowanych.
4. W przypadku złożenia w tym samym dniu więcej niż jednego wniosku o wynajem tego samego pomieszczenia gospodarczego przez podmioty nie wymienione w pkt 2, decyduje losowanie przeprowadzane z udziałem zainteresowanych.

Załącznik Nr 2  
do Zarządzenia Nr 419 / 2017  
Dyrektora ZLM,  
z dnia 18 grudnia 2017 r.

**UMOWA NAJMU POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO ZAWARTA NA CZAS  
NIEOZNACZONY/OZNACZONY\*  
NUMER UMOWY: ZLM/ZLU/2017/.....**

zawarta w dniu ..... w Łodzi, pomiędzy  
Miastem Łódź - Zarządem Lokali Miejskich, z siedzibą w Łodzi przy Al. Kościuszki 47, reprezentowanym  
przez:

**Z-cę Dyrektora ds. Zasobów Zewnętrznych**.....  
zwaną w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym”,  
a

1) w przypadku osoby fizycznej (osób fizycznych) nie prowadzącej działalności gospodarczej:  
Panią/Panem..... - zamieszkałym w ..... przy  
ul....., legitymującym się dowodem osobistym nr .....  
PESEL.....  
adres do korespondencji:.....

2) w przypadku osoby fizycznej (osób fizycznych) prowadzącej działalność gospodarczą:  
Panią/Panem..... - prowadzącym działalność gospodarczą pod  
firmą....., z siedzibą w ..... przy  
ul....., posiadającym nr NIP.....  
REGON....., PESEL.....  
adres do korespondencji:.....

3) w przypadku przedsiębiorców - wspólników spółki cywilnej:  
Panią/Panem..... - prowadzącym działalność gospodarczą pod  
firmą....., z siedzibą w ..... przy  
ul....., posiadającym nr NIP.....  
REGON....., PESEL.....

Panią/Panem..... - prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą  
....., z siedzibą w ..... przy  
ul....., posiadającym nr NIP.....  
REGON....., PESEL.....  
..... przy ul.....

wspólnikami spółki cywilnej pod nazwą:..... z siedzibą  
w ..... przy ul....., posiadającym  
nr NIP....., REGON.....  
adres do korespondencji:.....

4) w przypadku osoby prawnej, jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej oraz spółki  
prawa handlowego:  
..... z siedzibą w ..... przy  
ul....., zarejestrowanym/ą w Krajowym Rejestrze Sądowym pod  
nr....., REGON....., NIP.....  
reprezentowanym/ą przez:  
..... zam.....  
....., legitymującego/ą się dowodem osobistym nr....., PESEL.....

\* niepotrzebne skreślić

.....zam.....  
 legitymującego/ą się dowodem osobistym nr ....., PESEL.....  
 adres do korespondencji:.....

zwanym w treści umowy „Najemcą”,  
 na podstawie.....

### § 1

- Przedmiotem najmu jest pomieszczenie gospodarcze nr ..... położone w Łodzi, przy ul. .... o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>.
- Najemca zobowiązany jest do przechowywania w wynajmowanym pomieszczeniu gospodarczym: .....  
 ..... Najemca nie może przechowywać w pomieszczeniu materiałów łatwopalnych, wybuchowych, niebezpiecznych.
- Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny oraz wyposażenie pomieszczenia i nie wnosi zastrzeżeń z tego tytułu.
- Przekazanie pomieszczenia Najemcy nastąpi w dniu ..... na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym strony określą stan techniczny pomieszczenia i jego wyposażenie, stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.

### § 2

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

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Czynsz				
<b>Razem</b>				

- Wraz z czynszem Najemca obowiązany jest do uiszczania każdego miesiąca następujących opłat zaliczkowych za świadczenia związane z eksploatacją pomieszczenia:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Centralne ogrzewanie				
Odprowadzanie ścieków				
Podgrzanie zimnej wody				
Zimna woda				
<b>Razem</b>				

**Łączne należności miesięczne wynoszą ..... zł.**

- Najemca obowiązany jest płacić czynsz określony w ust. 1 oraz opłaty określone w ust. 2 miesięcznie, z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność na wskazany poniżej rachunek bankowy Wynajmującego:  
 .....
- Wystawione przez Wynajmującego faktury wskazywać będą jako podatnika - sprzedawcę Miasto Łódź, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź, NIP 7250028902, a jako wystawcę Zarząd Lokali Miejskich, Al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź.
- Data zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. W razie opóźnienia w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.

ZLU

6. Za każde wezwanie do zapłaty Najemca zostanie obciążony kosztami upomnienia w wysokości ..... zł.
7. Wpłaty dokonywane przez Najemcę zalegającego z zapłatą należności wynikających z niniejszej umowy, Wynajmujący zaliczy w pierwszej kolejności na koszty dochodzenia należności, na należności uboczne, a pozostałą kwotę na poczet najstarszego długu.
8. Najemca jest obowiązany do założenia na własny koszt liczników poboru zimnej i ciepłej wody oraz podlicznika poboru energii i zgłoszenia tego faktu Wynajmującemu w terminie ....., a także do legalizacji na własny koszt liczników w przewidzianych terminach.
9. Rozliczenie kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej do pomieszczenia następować będzie w okresach rocznych, do końca I półrocza roku następnego, z uwzględnieniem dokonanych przez Najemcę zaliczkowych wpłat. Rozliczenie stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego opłat na następny okres rozliczeniowy.<sup>1</sup>
10. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu stosownie do poziomu inflacji określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym w komunikacie Prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok ubiegły. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi w ..... roku. Waloryzacja stawki czynszu następuje w drodze pisemnego powiadomienia Najemcy i nie wymaga wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.
11. Zmiany stawki czynszu Wynajmujący dokonuje w drodze pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości stawki czynszu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
12. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.
13. Najemca pomieszczenia gospodarczego 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 pomieszczenia Wynajmującemu, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Łodzi.

### § 3

1. Najemca obowiązany jest utrzymywać zajmowane pomieszczenie we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw, w celu utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności do:
  - 1) dokonywania wszelkich napraw okien i drzwi,
  - 2) dokonywania napraw podłóg i posadzek,
  - 3) dokonywania napraw i wymiany urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych zainstalowanych w pomieszczeniu,
  - 4) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych pomieszczenia,
  - 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.
3. Najemca ma obowiązek informowania o każdej zmianie adresu do korespondencji podanego w niniejszej umowie pod rygorem uznania, że korespondencja wysłana na adres podany w umowie będzie traktowana jako doręczona.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 736) oraz przepisów wykonawczych, a w szczególności rozporządzenia Ministra

<sup>1</sup> Niepotrzebne skreślić

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. z 2010 r. Nr 109, poz. 719), oraz Polskich Norm dotyczących zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku i jego części wynikających z przeznaczenia i sposobu użytkowania budynku, w szczególności zaniechania wykonywania czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenienie się, utrudnienie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji.

#### § 4

1. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego pomieszczenia, przeprowadzenie prac budowlanych, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, a także zgody Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi, o ile jest ona wymagana odrębnymi przepisami. Dla pomieszczeń położonych w budynkach zabytkowych Najemca powinien uzyskać zgodę Miejskiego lub Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Koszty z tym związane ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego.

#### § 5

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących, w dniu wydania pomieszczenia, 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 pomieszczenia w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem.

#### § 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony/oznaczony \* t.j. do dnia .....
2. Każdej ze stron przysługuje prawo jej wypowiedzenia na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.\*
3. Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy nieruchomość, w której znajduje się pomieszczenie, przeznaczona zostanie do remontu kapitalnego, rozbiórki, sprzedaży lub na cele inwestycyjne Miasta Łodzi.\*\*

#### § 7

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

- 1) zmieni rodzaj przechowywanych materiałów 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 czynności wymienionych w § 4 ust. 2 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego lub wymaganych zgód innych podmiotów wymienionych w tym przepisie,
- 4) zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust.1-2 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności,
- 5) używa pomieszczenia niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy,
- 6) przechowuje w pomieszczeniu materiały łatwopalne, wybuchowe, niebezpieczne lub powodujące uciążliwość dla pozostałych użytkowników posesji.

\* niepotrzebne skreślić

\*\* dotyczy wyłącznie umowy zawartej na czas oznaczony

## § 8

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

## § 9

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 uiszczenia w dotychczasowej wysokości do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sporu.

## § 10

Jeżeli Najemca pomimo rozwiązania umowy najmu zajmuje pomieszczenie bez tytułu prawnego, zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązującego czynszu, do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminowi zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości, przeliczonych za 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.

## § 11

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

## § 12

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

## § 13

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 2016 r. poz. 922).

## § 14

Umowa obowiązuje od dnia ..... roku.

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca