

ZARZĄDZENIE NR 27/2018
DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH
z dnia 10 września 2018 r.

w sprawie wprowadzenia wzorów umów najmu lokali użytkowych i garaży.

Na podstawie Zarządzenia Nr 5110/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizacyjnego jednostki budżetowej o nazwie Zarząd Lokali Miejskich, z późn. zm., Zarządzenia Nr 5017/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 19 grudnia 2016 r. w sprawie szczegółowych zasad wynajmu lokali użytkowych i zasad kwalifikowania ich do poszczególnych trybów najmu, z późn. zm., oraz Zarządzenia Nr 4117/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe, z późn. zm.

zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Wprowadzam do stosowania w Zarządzie Lokali Miejskich wzory umów najmu lokali użytkowych i garaży:

- 1) wzór umowy najmu lokalu użytkowego stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia;
- 2) wzór umowy najmu lokalu użytkowego z listy bezprzetargowej stanowiący załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia;
- 3) wzór umowy najmu lokalu użytkowego dla organizacji pozarządowej (nie dotyczy lokali wynajętych w drodze przetargu) stanowiący załącznik nr 3 do niniejszego zarządzenia;
- 4) wzór umowy najmu lokalu użytkowego dla organizacji pozarządowej z listy bezprzetargowej stanowiący załącznik nr 4 do niniejszego zarządzenia;
- 5) wzór umowy najmu garażu stanowi załącznik nr 5 do niniejszego zarządzenia;
- 6) wzór umowy najmu garażu z listy bezprzetargowej stanowiący załącznik nr 6 do niniejszego zarządzenia.

2. Integralną częścią umowy jest protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 7 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

p.o. **DYREKTORA**
ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH

Andrzej Chojnacki

Załącznik Nr 1
do Zarządzenia Nr 27 /2018
Dyrektora ZLM
z dnia 10.09.2018 r.

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO ZAWARTA NA CZAS
NIEOZNACZONY/OZNACZONY*
NUMER UMOWY: ZLM/ZLU/20...../.....**

Zawarta w dniu w Łodzi, pomiędzy
Miastem Łódź – Zarządem Lokali Miejskich, z siedzibą w Łodzi przy Al. Kościuszki 47, reprezentowanym przez:
.....
zwanym 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
....., zamieszkałym w.....
przy ul., posiadającym nr NIP.....,
REGON , legitymującym się dowodem osobistym nr
PESEL.....
Adres do korespondencji:.....

3) w przypadku przedsiębiorców – wspólników spółki cywilnej:
Panią/Panem..... - prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą
....., zamieszkałym w
przy ul....., posiadającym nr NIP
REGON....., legitymującym się dowodem osobistym nr
PESEL.....

Panią/Panem..... - prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą.....
....., zamieszkałym w
przy ul., posiadającym nr NIP
REGON , legitymującym się dowodem osobistym nr
PESEL.....

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

4) w przypadku osoby prawnej:
..... 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.....
..... zam.
legitymującego/ą się dowodem osobistym nr....., PESEL.....
adres do korespondencji:.....
zwanym w treści umowy „Najemcą”,

na podstawie.....

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy nr położony w Łodzi, przy ul. o łącznej powierzchni m².
2. Najemca zobowiązany jest do wykorzystywania wynajmowanego lokalu użytkowego z przeznaczeniem na
Najemca nie może zmienić rodzaju prowadzonej działalności bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny oraz wyposażenie lokalu i nie wnosi zastrzeżeń z tego tytułu.
4. Przekazanie lokalu Najemcy nastąpi w dniu..... na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy, w którym strony określą stan techniczny lokalu oraz jego wyposażenie.

§ 2

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

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Czynsz				
Czynsz za powierzchnię zaplecza				
Razem				

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

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

3. Poza obciążeniami określonymi w ust. 1 i 2 Najemca zobowiązany jest wносить opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych (bytowych – nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) na podstawie złożonego oświadczenia o liczbie osób zatrudnionych/przebywających w lokalu, wg stawki:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Nieczystości stałe – selektywne				
Nieczystości stałe – selektywne				
Razem				

Łącznie należności od dnia wynoszą miesięczniezł.

4. W przypadku stwierdzenia złożenia przez Najemcę w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3, nieprawdziwych danych, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń co do liczby osób zatrudnionych lub normatywu wielkości pojemnika. 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.
5. Najemca obowiązany jest płacić czynsz określony w § 2 ust. 1 oraz opłaty określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 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:

.....

6. 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.
7. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę/nie wyraża zgody* na wystawianie i przysyłanie faktur w formie elektronicznej na adres:
Faktury przesłane na wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone.
Zmiana adresu dla celów przysyłania faktur w formie elektronicznej nie stanowi zmiany umowy.
8. Datą zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. W razie opóźnienia w uiszczeniu wyżej wymienionych należności Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie/odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
9. Strony zgodnie ustalają, że wpłaty dokonywane przez Najemcę będą zaliczane przez Wynajmującego w pierwszej kolejności na poczet wymagalnych długów Najemcy, wynikających z:
 - 1) zasądzonych na rzecz Wynajmującego kosztów sądowych oraz kosztów przyznanych w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 2) odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, naliczonych od zaległego czynszu najmu lub zaległego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
 - 3) zaległego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, poczynając od najdalej wymagalnych należności,
 - 4) zaległego czynszu najmu, poczynając od najdalej wymagalnych należności.Wynajmujący nie jest związany wskazaniem dokonany w przelewie.
10. Najemca jest obowiązany do założenia na własny koszt liczników poboru zimnej i ciepłej wody oraz licznika poboru energii elektrycznej i zgłoszenia tego faktu Wynajmującemu w terminie 1 miesiąca od daty podpisania umowy, a także do legalizacji na własny koszt liczników w przewidzianych terminach*.
11. Rozliczenie kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej do lokalu następować będzie w okresach rocznych, zgodnie z obowiązującymi w Zarządzie Lokali Miejskich Regulaminami, z uwzględnieniem dokonanych przez Najemcę zaliczkowych wpłat.
Rozliczenie stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego opłat na następny okres rozliczeniowy*.
12. 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. Waloryzacja stawki czynszu następuje w drodze pisemnego powiadomienia Najemcy i nie wymaga wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.
13. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi w roku*.
14. Wynajmującemu przysługuje prawo zmiany stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, do wysokości określonej każdorazowo w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe.
15. Pierwsza zmiana stawki czynszu przez Wynajmującego może nastąpić po upływie miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy najmu**.
16. Zmiany stawki czynszu Wynajmujący dokonuje w drodze pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości stawki czynszu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
17. 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.
18. Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczenia podatku od nieruchomości na właściwe konto Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi do czasu zwrotu lokalu Wynajmującemu, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Łodzi.

§ 3

1. Najemca obowiązany jest utrzymywać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw, w celu utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności zobowiązany jest do:
 - 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.
3. W przypadku prowadzenia przez najemcę działalności powodującej powstawanie odpadów innych niż określone w § 2 ust. 3, jest on zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na ich wywóz. Najemca ma obowiązek, na każde wezwanie Wynajmującego, okazać umowę, o której mowa wyżej.
4. Najemca ma obowiązek informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji podanego w niniejszej umowie. W przypadku zaniechania przez Najemcę wykonania powyższego obowiązku, korespondencja wysłana na ostatni podany przez Najemcę adres i nie odebrana będzie traktowana jako skutecznie doręczona.
5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 620) oraz przepisów wykonawczych.

§ 4

1. Najemca może oddać przedmiot najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, wydanej na podstawie właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych.
2. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, przeprowadzenie prac budowlanych, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie na jego własny koszt z wyłączeniem prawa regresu do Wynajmującego po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz na podstawie zgód i pozwoleń wydanych przez stosowne organy, o ile wymagają tego przepisy prawa. W odniesieniu do lokali położonych w budynkach zabytkowych Najemca powinien uzyskać zgodę Miejskiego lub Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 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. Jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ujawnią się wady uniemożliwiające korzystanie z lokalu lub jeżeli zaistnieje potrzeba dokonania napraw obciążających Wynajmującego, strony w formie pisemnej umowy ustalą zakres prac remontowych i sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez Najemcę, a obciążających Wynajmującego. Niewywiązanie się przez Najemcę z warunków umowy, o której wyżej mowa, stanowi podstawę do rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem, w szczególności do przeprowadzania kontroli wykorzystywania lokalu użytkowego.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony/oznaczony* tj. 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 lokal, przeznaczona zostanie do remontu kapitalnego, rozbiórki, sprzedaży lub na cele inwestycyjne Miasta Łodzi****.

§ 7

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy Najemca:

- 1) zmieni rodzaj prowadzonej w lokalu 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 czynności wymienionych w § 4 ust. 2 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego lub wymaganych zgód lub pozwoleń stosownych organów,
- 4) zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust. 1 – 3 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności oraz - pomimo pisemnego wezwania – nie ureguluje zaległości w dodatkowo wyznaczonym miesięcznym terminie,
- 5) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy,
- 6) pomimo wezwania, nie przedłoży Wynajmującemu do wglądu umowy, o której mowa w § 3 ust. 3,
- 7) dokona montażu reklamy bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 8) nie wywiązuje się z warunków umowy w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont lokalu, o której mowa w § 5 ust. 2,
- 9) prowadzi w lokalu działalność powodującą uciążliwość dla pozostałych użytkowników posesji,
- 10) w terminie 14 dni roboczych od daty zawarcia umowy najmu nie złoży oświadczenia woli w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, o którym mowa w § 9 ust. 3 umowy*.

§ 8

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu dotychczasowy Najemca jest obowiązany do:
 - 1) odnowienia lokalu, dokonania w nim obowiązujących go napraw oraz zwrotu lokalu w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od zakończenia stosunku najmu;
 - 2) zwrotu Wynajmującemu równowartości zużytych w trakcie najmu elementów 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 lub odszkodowanie, o którym mowa w § 11 oraz opłaty określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 należne za okres remontu obciążają dotychczasowego Najemcę.

§ 9

1. Najemca złożył Wynajmującemu zabezpieczenie majątkowe stanowiące równowartość dwunastomiesięcznego czynszu w formie:.....
2. Zabezpieczenie podlega pełnemu rozliczeniu i zwrotowi na rzecz Najemcy po przekazaniu lokalu Wynajmującemu, po potrąceniu ewentualnych należności wynikających ze stosunku najmu.
3. Najemca zobowiązany jest, w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy najmu, do złożenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, obejmującego obowiązek zapłaty Wynajmującemu kwoty pieniężnej, stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu wraz z opłatami, o których mowa w § 2 ust. 2 i ust. 3 oraz obowiązek wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w ciągu 7 dni od rozwiązania umowy. Akt notarialny powinien zawierać termin, w którym Wynajmujący może wystąpić o nadanie mu klauzuli wykonalności, nie krótszy niż 30 lat*.

§ 10

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.

§ 11

Jeżeli Najemca pomimo ustania stosunku najmu zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązującego czynszu, płatne do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości przeliczonych na 1 m² 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 ust. 2 i ust. 3.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

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

§ 14

Umowa obowiązuje od dniaroku.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych

W przypadku gdy stroną umowy jest osoba fizyczna informujemy, iż administratorem Państwa danych osobowych jest Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi al. Kościuszki 47 (adres korespondencyjny Łódź Pl. Barlickiego 11). Dane te będą przetwarzane w celu realizacji wykonywania zawieranych umów pomiędzy stronami przez okres niezbędny do wykonania obowiązków ustawowych.

Każda osoba, której przetwarzane dane dotyczą, ma prawo dostępu i sprostowania swoich danych, a także prawo do usunięcia, ograniczenia przetwarzania, przeniesienia danych oraz wniesienia skargi do organu nadzorczego związanej z ich przetwarzaniem. Państwa dane osobowe będą przekazywane odbiorcom danych w rozumieniu przepisów o ochronie danych.

Podanie danych osobowych wynika z zapisów art. 6 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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).

Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych ZLM: IOD@ZLM.LODZ.PL; tel. 42 6326546.

* niepotrzebne skreślić

** dotyczy wyłącznie lokali wynajętych w przetargach

*** dotyczy umowy zawartej na czas nieoznaczony

**** dotyczy umowy zawartej na czas oznaczony

Załącznik Nr 2
do Zarządzenia Nr 27/2018
Dyrektora ZLM
z dnia ... 10.09.2018 r.

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO Z LISTY BEZPRZETARGOWEJ
ZAWARTA NA CZAS NIEOZNACZONY/OZNACZONY*
NUMER UMOWY: ZLM/ZLU/20...../.....**

Zawarta w dniu w Łodzi, pomiędzy
Miastem Łódź – Zarządem Lokali Miejskich, z siedzibą w Łodzi przy Al. Kościuszki 47, reprezentowanym przez:
.....
zwanym 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
....., zamieszkałym w
przy ul., posiadającym nr NIP.....
REGON, legitymującym się dowodem osobistym nr
PESEL.....
Adres do korespondencji:.....

3) w przypadku przedsiębiorców – wspólników spółki cywilnej:
Panią/Panem..... - prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą
....., zamieszkałym w
przy ul....., posiadającym nr NIP
REGON....., legitymującym się dowodem osobistym nr
PESEL.....

Panią/Panem..... - prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą.....
....., zamieszkałym w
przy ul., posiadającym nr NIP
REGON, legitymującym się dowodem osobistym nr
PESEL.....

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

4) w przypadku osoby prawnej:
..... 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.....
..... zam.
legitymującego/ą się dowodem osobistym nr....., PESEL.....
adres do korespondencji:.....
zwanym w treści umowy „Najemcą”,

na podstawie.....

§ 1

- Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy nr położony w Łodzi, przy ul. o łącznej powierzchni m².
- Najemca zobowiązany jest do wykorzystywania wynajmowanego lokalu użytkowego z przeznaczeniem na
Najemca nie może zmienić rodzaju prowadzonej działalności bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
- Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny oraz wyposażenie lokalu i nie wnosi zastrzeżeń z tego tytułu.
- Przekazanie lokalu Najemcy nastąpi w dniu na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy, w którym strony określą stan techniczny lokalu oraz jego wyposażenie.

§ 2

- Najemca jest zwolniony od obowiązku uiszczania czynszu najmu przez trzy kolejne miesiące, licząc od dnia zawarcia umowy najmu. Począwszy od dnia Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Czynsz				
Czynsz za powierzchnię zaplecza				
Razem				

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

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

Niezależnie od powyższego, w okresie od dnia do dnia Najemca obowiązany jest do uiszczania miesięcznej opłaty, stanowiącej zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wyliczoną proporcjonalnie do powierzchni lokalu, w wysokości :

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną				
Razem				

- Poza obciążeniami określonymi w ust. 1 i ust. 2 Najemca zobowiązany jest wносить opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych (bytowych – nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) na podstawie złożonego oświadczenia o liczbie osób zatrudnionych/przebywających w lokalu, wg stawki:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Nieczystości stałe – selektywne				
Nieczystości stałe – selektywne				
Razem				

Łącznie należności w okresie od dnia do dnia wynoszą miesięcznieZł.

Łącznie należności od dnia wynoszą miesięczniezł.

- W przypadku stwierdzenia złożenia przez Najemcę w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3, nieprawdziwych danych, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń co do liczby osób zatrudnionych lub normatywu wielkości pojemnika. 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.

5. Najemca obowiązany jest płacić czynsz określony w § 2 ust. 1 oraz opłaty określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 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:
.....
6. 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.
7. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę/nie wyraża zgody* na wystawianie i przysyłanie faktur w formie elektronicznej na adres:
Faktury przesłane na wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone.
Zmiana adresu dla celów przysyłania faktur w formie elektronicznej nie stanowi zmiany umowy.
8. Datą zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. W razie opóźnienia w uiszczeniu wyżej wymienionych należności Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie/odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.*
9. Strony zgodnie ustalają, że wpłaty dokonywane przez Najemcę będą zaliczane przez Wynajmującego w pierwszej kolejności na poczet wymagalnych długów Najemcy, wynikających z:
- 1) zasądzonych na rzecz Wynajmującego kosztów sądowych oraz kosztów przyznanych w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 2) odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, naliczonych od zaległego czynszu najmu lub zaległego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
 - 3) zaległego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, poczynając od najdalej wymagalnych należności,
 - 4) zaległego czynszu najmu, poczynając od najdalej wymagalnych należności.
- Wynajmujący nie jest związany wskazaniem dokonany w przelewie.
10. Najemca jest obowiązany do założenia na własny koszt liczników poboru zimnej i ciepłej wody oraz licznika poboru energii elektrycznej i zgłoszenia tego faktu Wynajmującemu w terminie 1 miesiąca od daty podpisania umowy, a także do legalizacji na własny koszt liczników w przewidzianych terminach*.
11. Rozliczenie kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej do lokalu następować będzie w okresach rocznych, zgodnie z obowiązującymi w Zarządzie Lokali Miejskich Regulaminami, z uwzględnieniem dokonanych przez Najemcę zaliczkowych wpłat.
Rozliczenie stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego opłat na następny okres rozliczeniowy*.
12. 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.
13. Wynajmującemu przysługuje prawo zmiany stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, do wysokości określonej każdorazowo w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe.
14. Zmiany stawki czynszu Wynajmujący dokonuje w drodze pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości stawki czynszu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
15. Po upływie 3 lat i 3 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu strony ustalą wysokość stawki czynszu najmu w drodze negocjacji. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dokonywania zmian ustalonej w drodze negocjacji stawki czynszu najmu do wysokości określonej każdorazowo w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe. Jeżeli Najemca nie przystąpi do negocjacji lub strony w wyniku negocjacji nie uzgodnią nowej stawki czynszu najmu, obowiązuje stawka dotychczasowa, przy czym Wynajmującemu przysługuje prawo dokonywania jej zmian do wysokości określonej każdorazowo w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe.

16. 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.
17. W przypadku nierozpoczęcia przez Najemcę w lokalu działalności, o której mowa w § 1 ust. 2, w ciągu 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu, Najemca traci prawo do zwolnienia z obowiązku uiszczenia czynszu najmu w okresie 3 kolejnych miesięcy, licząc od daty zawarcia umowy najmu i jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu czynszu przypadającego za ten okres.
18. Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości na właściwe konto Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi do czasu zwrotu lokalu Wynajmującemu, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Łodzi.

§ 3

1. Najemca obowiązany jest utrzymywać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw, w celu utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności zobowiązany jest do:
 - 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.
3. W przypadku prowadzenia przez najemcę działalności powodującej powstawanie odpadów innych niż określone w § 2 ust. 2, jest on zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na ich wywóz. Najemca ma obowiązek, na każde wezwanie Wynajmującego, okazać umowę, o której mowa wyżej.
4. Najemca ma obowiązek informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji podanego w niniejszej umowie. W przypadku zaniechania przez Najemcę wykonania powyższego obowiązku, korespondencja wysłana na ostatni podany przez Najemcę adres i nie odebrana będzie traktowana jako skutecznie doręczona.
5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 620) oraz przepisów wykonawczych.

§ 4

1. Najemca może oddać przedmiot najmu, w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, wydanej na podstawie właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych.
2. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, przeprowadzenie prac budowlanych, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie na jego własny koszt z wyłączeniem prawa regresu do Wynajmującego po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz na podstawie zgód i pozwoleń wydanych przez stosowne organy, o ile wymagają tego przepisy prawa. W odniesieniu do lokali położonych w budynkach zabytkowych Najemca powinien uzyskać zgodę Miejskiego lub Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 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. Jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ujawnią się wady uniemożliwiające korzystanie z lokalu lub jeżeli zaistnieje potrzeba dokonania napraw obciążających Wynajmującego, strony w formie pisemnej umowy ustalą zakres prac remontowych i sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez Najemcę, a obciążających Wynajmującego. Niewywiązanie się przez Najemcę z warunków umowy, o której wyżej mowa, stanowi podstawę do rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

3. Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem, w szczególności do przeprowadzania kontroli wykorzystywania lokalu użytkowego.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony/oznaczony* tj. 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 lokal, przeznaczona zostanie do remontu kapitalnego, rozbiórki, sprzedaży lub na cele inwestycyjne Miasta Łodzi***.

§ 7

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy Najemca:

- 1) zmieni rodzaj prowadzonej w lokalu 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 czynności wymienionych w § 4 ust. 2 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego lub wymaganych zgód lub pozwoleń stosownych organów,
- 4) zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust. 1 – 3 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności oraz - pomimo pisemnego wezwania – nie ureguje zaległości w dodatkowo wyznaczonym miesięcznym terminie,
- 5) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy,
- 6) pomimo wezwania, nie przedłoży Wynajmującemu do wglądu umowy, o której mowa w § 3 ust. 3,
- 7) dokona montażu reklamy bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 8) nie wywiązuje się z warunków umowy w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont lokalu, o której mowa w § 5 ust. 2,
- 9) w okresie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu nie rozpocznie w lokalu działalności, o której mowa w § 1 ust. 2,
- 10) prowadzi w lokalu działalność powodującą uciążliwość dla pozostałych użytkowników posesji.

§ 8

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu dotychczasowy Najemca jest obowiązany do:
 - 1) odnowienia lokalu, dokonania w nim obowiązujących go napraw oraz zwrotu lokalu w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od zakończenia stosunku najmu;
 - 2) zwrotu Wynajmującemu równowartości zużytych w trakcie najmu elementów 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 lub odszkodowanie, o którym mowa w § 10 oraz opłaty określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 należne za okres remontu obciążają 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 uiszczania w dotychczasowej wysokości do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sporu.

§ 10

Jeżeli Najemca pomimo ustania stosunku najmu zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązującego czynszu, płatne do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości przeliczonych na 1 m² 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 ust. 2 i ust. 3.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

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

§ 13

Umowa obowiązuje od dnia roku.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych

W przypadku gdy stroną umowy jest osoba fizyczna informujemy, iż administratorem Państwa danych osobowych jest Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi al. Kościuszki 47 (adres korespondencyjny Łódź Pl. Barlickiego 11). Dane te będą przetwarzane w celu realizacji wykonywanych zawieranych umów pomiędzy stronami przez okres niezbędny do wykonania obowiązków ustawowych.

Każda osoba, której przetwarzane dane dotyczą, ma prawo dostępu i sprostowania swoich danych, a także prawo do usunięcia, ograniczenia przetwarzania, przeniesienia danych oraz wniesienia skargi do organu nadzorczego związanej z ich przetwarzaniem. Państwa dane osobowe będą przekazywane odbiorcom danych w rozumieniu przepisów o ochronie danych.

Podanie danych osobowych wynika z zapisów art. 6 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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).

Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych ZLM : IOD@ZLM.LODZ.PL; tel. 42 6326546.

* niepotrzebne skreślić

** dotyczy umowy zawartej na czas nieoznaczony

*** dotyczy umowy zawartej na czas oznaczony

Załącznik Nr 3
do Zarządzenia Nr 27/2018
Dyrektora ZLM
z dnia 10.09.2018 r.

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO DLA ORGANIZACJI POZARZĄDOWEJ
ZAWARTA NA CZAS NIEOZNACZONY/OZNACZONY*
(nie dotyczy lokali wynajętych w drodze przetargu)
NUMER UMOWY: ZLM/ZLU/20...../.....**

zawarta w dniu w Łodzi, pomiędzy
Miastem Łódź - Zarządem Lokali Miejskich, z siedzibą w Łodzi przy Al. Kościuszki 47, reprezentowanym przez:
.....
zwanym w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym”,

a
..... 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.....,
..... zam.....
legitymującego/ą się dowodem osobistym nr....., PESEL.....,
adres do korespondencji:.....
zwanym w treści umowy „Najemcą”,

na podstawie.....

§ 1

- Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy nr położony w Łodzi, przy ul.
o łącznej powierzchni m².
- Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności:
*statutowej z wyłączeniem działalności gospodarczej lub statutowej, w tym gospodarczej
w zakresie:....., z której cały zysk przeznaczony jest przez organizację
prowadzącą działalność pożytku publicznego, na realizację zadań określonych w politykach Miasta Łodzi
przyjętych uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi, przy czym część wynajmowanego lokalu wykorzystywana na
prowadzenie działalności gospodarczej nie będzie przekraczać 35% powierzchni użytkowej lokalu.**
Najemca nie może zmienić rodzaju prowadzonej działalności bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
- Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny oraz wyposażenie lokalu i nie wnosi zastrzeżeń z tego tytułu.
- Przekazanie lokalu Najemcy nastąpi w dniu..... na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego.
Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy, w którym strony określą stan techniczny lokalu oraz
jego wyposażenie.

§ 2

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

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Czynsz za pow. na dział. statutową				
Czynsz za pow. zaplecza				
Razem				

- Oprócz czynszu Najemca obowiązany jest do uiszczania każdego miesiąca następujących opłat zaliczkowych
za świadczenia związane z eksploatacją lokalu:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Centralne ogrzewanie				
Odprowadzanie ścieków				

Podgrzanie zimnej wody				
Zimna woda				
Razem				

3. Poza obciążeniami określonymi w ust. 1 i ust. 2 Najemca zobowiązany jest wносить opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych (bytowych – nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) na podstawie złożonego oświadczenia o liczbie osób zatrudnionych/przebywających w lokalu, wg stawki:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Nieczystości stałe – selektywne				
Nieczystości stałe – selektywne				
Razem				

Łącznie należności od dnia wynoszą miesięcznie zł.

4. W przypadku stwierdzenia złożenia przez Najemcę w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3, nieprawdziwych danych, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń co do liczby osób zatrudnionych lub normatywu wielkości pojemnika. 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.
5. Najemca obowiązany jest płacić czynsz określony w § 2 ust. 1 oraz opłaty określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 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:
.....
6. 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.
7. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę/nie wyraża zgody* na wystawianie i przysyłanie faktur w formie elektronicznej na adres:
Faktury przesłane na wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone.
Zmiana adresu dla celów przysyłania faktur w formie elektronicznej nie stanowi zmiany umowy.
8. Datą zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. W razie opóźnienia w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie/odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.*
9. Strony zgodnie ustalają, że wpłaty dokonywane przez Najemcę będą zaliczane przez Wynajmującego w pierwszej kolejności na poczet wymagalnych długów Najemcy, wynikających z:
- 1) zasądzonych na rzecz Wynajmującego kosztów sądowych oraz kosztów przyznanych w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 2) odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, naliczonych od zaległego czynszu najmu lub zaległego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
 - 3) zaległego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, poczynając od najdalej wymagalnych należności,
 - 4) zaległego czynszu najmu, poczynając od najdalej wymagalnych należności.
- Wynajmujący nie jest związany wskazaniem dokonany w przelewie.
10. Najemca jest obowiązany do założenia na własny koszt liczników poboru zimnej i ciepłej wody oraz licznika poboru energii elektrycznej i zgłoszenia tego faktu Wynajmującemu w terminie 1 miesiąca od daty podpisania umowy, a także do legalizacji na własny koszt liczników w przewidzianych terminach*.
11. Rozliczenie kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej do lokalu następować będzie w okresach rocznych, zgodnie z obowiązującymi w Zarządzie Lokali Miejskich Regulaminami, z uwzględnieniem dokonanych przez Najemcę zaliczkowych wpłat.
Rozliczenie stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego opłat na następny okres rozliczeniowy*.

12. 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. Waloryzacja stawki czynszu następuje w drodze pisemnego powiadomienia Najemcy i nie wymaga wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.
13. Wynajmującemu przysługuje prawo zmiany stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, do wysokości określonej każdorazowo w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe.
14. Zmiany stawki czynszu Wynajmujący dokonuje w drodze pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości stawki czynszu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
15. 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.
16. Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości na właściwe konto Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi do czasu zwrotu lokalu Wynajmującemu, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Łodzi.

§ 3

1. Najemca obowiązany jest utrzymywać zajmowany lokal 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 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 co. 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. W przypadku prowadzenia przez najemcę działalności powodującej powstawanie odpadów innych niż określone w § 2 ust. 3, jest on zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na ich wywóz. Najemca ma obowiązek, na każde wezwanie Wynajmującego, okazać umowę, o której mowa wyżej.
4. Najemca ma obowiązek informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji podanego w niniejszej umowie. W przypadku zaniechania przez Najemcę wykonania powyższego obowiązku, korespondencja wysłana na ostatni podany przez Najemcę adres i nie odebrana będzie traktowana jako skutecznie doręczona.
5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 620) oraz przepisów wykonawczych.

§ 4

1. Najemca może oddać przedmiot najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, wydanej na podstawie właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych.
2. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, przeprowadzenie prac budowlanych, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie na jego własny koszt z wyłączeniem prawa regresu do Wynajmującego oraz na podstawie zgód i pozwoleń wydanych przez stosowne organy, o ile wymagają tego przepisy prawa. W odniesieniu do lokali położonych w budynkach zabytkowych Najemca powinien uzyskać zgodę Miejskiego lub Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 5

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących, w dniu wydania lokalu,
ZLU

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. Jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ujawnią się wady uniemożliwiające korzystanie z lokalu lub jeżeli zaistnieje potrzeba dokonania napraw obciążających Wynajmującego, strony w formie pisemnej umowy ustalą zakres prac remontowych i sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez Najemcę, a obciążających Wynajmującego. Niewywiązanie się przez Najemcę z warunków umowy, o której wyżej mowa, stanowi podstawę do rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem, w szczególności do przeprowadzania kontroli wykorzystywania lokalu użytkowego.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony/oznaczony* tj. 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 lokal, przeznaczona zostanie do remontu kapitalnego, rozbiórki, sprzedaży lub na cele inwestycyjne Miasta Łodzi***.

§ 7

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy Najemca:

- 1) zmieni rodzaj prowadzonej w lokalu 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 czynności wymienionych w § 4 ust. 2 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego lub wymaganych zgód lub pozwoleń stosownych organów,
- 4) zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust. 1 – 3 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności oraz – pomimo pisemnego wezwania – nie ureguluje zaległości w dodatkowo wyznaczonym miesięcznym terminie,
- 5) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy,
- 6) pomimo pisemnego wezwania, nie przedłoży Wynajmującemu do wglądu umowy, o której mowa w § 3 ust. 3,
- 7) dokona montażu reklamy bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 8) nie wywiązuje się z warunków umowy w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont lokalu, o której mowa w § 5 ust. 2,
- 9) prowadzi w lokalu działalność powodującą uciążliwość dla pozostałych użytkowników posesji,
- 10) złożył nieprawdziwe oświadczenia, o których mowa w § 4 ust. 2 Zarządzenia Nr 5017/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 19 grudnia 2016 r. w sprawie szczegółowych zasad wynajmu lokali użytkowych i zasad kwalifikowania ich do poszczególnych trybów najmu, lub nie wykonuje działalności zgodnie z oświadczeniami wymienionymi w § 4 ust. 2 pkt 2 i ust. 3 powyższego zarządzenia*.

§ 8

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu dotychczasowy Najemca jest obowiązany do:
 - 1) odnowienia lokalu, dokonania w nim obowiązujących go napraw oraz zwrotu lokalu w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od zakończenia stosunku najmu;
 - 2) zwrotu Wynajmującemu równowartości zużytych w trakcie najmu elementów 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 lub odszkodowanie, o którym mowa w § 10 oraz opłaty określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 należne za okres remontu obciążają 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 ustania stosunku najmu zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązującego czynszu, płatne do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości przeliczonych na 1 m² 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 ust. 2 i ust. 3.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

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

§ 13

Umowa obowiązuje od dniaroku.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

* niepotrzebne skreślić

** dotyczy umowy zawartej na czas nieoznaczony

*** dotyczy umowy zawartej na czas oznaczony

Załącznik Nr 4
do Zarządzenia Nr 27/2018
Dyrektora ZLM
z dnia ...10.09...2018 r.

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO DLA ORGANIZACJI POZARZĄDOWEJ
Z LISTY BEZPRZETAGOWEJ ZAWARTA NA CZAS NIEOZNACZONY/OZNACZONY*
NUMER UMOWY: ZLM/ZLU/20...../.....**

zawarta w dniu w Łodzi, pomiędzy
Miastem Łódź - Zarządem Lokali Miejskich, z siedzibą w Łodzi przy Al. Kościuszki 47, reprezentowanym przez:
.....
zwanym w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym”,
a

..... 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.....
..... zam.....
legitymującego/ą się dowodem osobistym nr....., PESEL.....
adres do korespondencji:.....
zwanym w treści umowy „Najemcą”,
na podstawie.....

§ 1

- Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy nr położony w Łodzi, przy ul.
o łącznej powierzchni m².
- Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności:
*statutowej z wyłączeniem działalności gospodarczej lub statutowej, w tym gospodarczej
w zakresie:, z której cały zysk przeznaczany jest przez organizację prowadzącą
działalność pożytku publicznego, na realizację zadań określonych w politykach Miasta Łodzi przyjętych uchwałami
Rady Miejskiej w Łodzi, przy czym część wynajmowanego lokalu wykorzystywana na prowadzenie działalności
gospodarczej nie będzie przekraczać 35% powierzchni użytkowej lokalu.**
Najemca nie może zmienić rodzaju prowadzonej działalności bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
- Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny oraz wyposażenie lokalu i nie wnosi zastrzeżeń z tego tytułu.
- Przekazanie lokalu Najemcy nastąpi w dniu na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego.
Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy, w którym strony określą stan techniczny lokalu oraz
jego wyposażenie.

§ 2

- Najemca jest zwolniony od obowiązku uiszczania czynszu najmu przez trzy kolejne miesiące, licząc
od dnia zawarcia umowy najmu. Poczawszy od dniaNajemca płacić będzie Wynajmującemu
miesięczny czynsz najmu w wysokości:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Czynsz				
Czynsz za powierzchnię zaplecza				
Razem				

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

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Centralne ogrzewanie				
Odprowadzanie ścieków				

Podgrzanie zimnej wody				
Zimna woda				
Razem				

Niezależnie od powyższego, w okresie od dnia do dnia Najemca obowiązany jest do uiszczania miesięcznej opłaty, stanowiącej zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wyliczoną proporcjonalnie do powierzchni lokalu, w wysokości:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną				
Razem				

3. Poza obciążeniami określonymi w ust. 1 i ust. 2 Najemca zobowiązany jest wносить opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych (bytowych – nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) na podstawie złożonego oświadczenia o liczbie osób zatrudnionych/przebywających w lokalu, wg stawki:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Nieczystości stałe – selektywne				
Nieczystości stałe – selektywne				
Razem				

Łączne należności w okresie od dnia do dnia wynoszą miesięczniezł.

Łącznie należności od dnia wynoszą miesięcznie zł.

4. W przypadku stwierdzenia złożenia przez Najemcę w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 2, nieprawdziwych danych, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń co do liczby osób zatrudnionych lub normatywu wielkości pojemnika. 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.
5. Najemca obowiązany jest płacić czynsz określony w § 2 ust. 1 oraz opłaty określone w § 2 ust. 2 i 3 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:
.....
6. 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.
7. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę/nie wyraża zgody* na wystawianie i przysyłanie faktur w formie elektronicznej na adres:
Faktury przesłane na wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone.
Zmiana adresu dla celów przysyłania faktur w formie elektronicznej nie stanowi zmiany umowy.
8. Datą zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. W razie opóźnienia w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie/odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych*.
9. Strony zgodnie ustalają, że wpłaty dokonywane przez Najemcę będą zaliczane przez Wynajmującego w pierwszej kolejności na poczet wymagalnych długów Najemcy, wynikających z:
- 1) zasądzonych na rzecz Wynajmującego kosztów sądowych oraz kosztów przyznanych w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 2) odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, naliczonych od zaległego czynszu najmu lub zaległego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
 - 3) zaległego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, poczynając od najdalej wymagalnych

należności,

4) zaległego czynszu najmu, poczynając od najdalej wymagalnych należności.
Wynajmujący nie jest związany wskazaniem dokonanych w przelewie.

10. Najemca jest obowiązany do założenia na własny koszt liczników poboru zimnej i ciepłej wody oraz licznika poboru energii elektrycznej i zgłoszenia tego faktu Wynajmującemu w terminie 1 miesiąca od daty podpisania umowy, a także do legalizacji na własny koszt liczników w przewidzianych terminach.*
11. Rozliczenie kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii ciepłej do lokalu następować będzie w okresach rocznych, zgodnie z obowiązującymi w Zarządzie Lokali Miejskich Regulaminami, z uwzględnieniem dokonanych przez Najemcę zaliczkowych wpłat.
Rozliczenie stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego opłat na następny okres rozliczeniowy.*
12. 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.
13. Wynajmującemu przysługuje prawo zmiany stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, do wysokości określonej każdorazowo w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe.
14. Zmiany stawki czynszu Wynajmujący dokonuje w drodze pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości stawki czynszu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
15. Po upływie 3 lat i 3 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu strony ustalą wysokość stawki czynszu najmu w drodze negocjacji. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dokonywania zmian ustalonej w drodze negocjacji stawki czynszu najmu do wysokości określonej każdorazowo w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe. Jeżeli Najemca nie przystąpi do negocjacji lub strony w wyniku negocjacji nie uzgodnią nowej stawki czynszu najmu, obowiązuje stawka dotychczasowa, przy czym Wynajmującemu przysługuje prawo dokonywania jej zmian do wysokości określonej każdorazowo w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe.
16. 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.
17. W przypadku nierozpoczęcia przez Najemcę w lokalu działalności, o której mowa w § 1 ust. 2, w ciągu 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu, Najemca traci prawo do zwolnienia z obowiązku uiszczenia czynszu najmu w okresie 3 kolejnych miesięcy, licząc od daty zawarcia umowy najmu i jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu czynszu przypadającego za ten okres.
18. Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości na właściwe konto Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi do czasu zwrotu lokalu Wynajmującemu, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Łodzi.

§ 3

1. Najemca obowiązany jest utrzymywać zajmowany lokal 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 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.

3. W przypadku prowadzenia przez najemcę działalności powodującej powstawanie odpadów innych niż określone w § 2 ust. 3, jest on zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na ich wywóz. Najemca ma obowiązek, na każde wezwanie Wynajmującego, okazać umowę, o której mowa wyżej.
4. Najemca ma obowiązek informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji podanego w niniejszej umowie. W przypadku zaniechania przez Najemcę wykonania powyższego obowiązku, korespondencja wysłana na ostatni podany przez Najemcę adres i nie odebrana będzie traktowana jako skutecznie doręczona.
5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 620) oraz przepisów wykonawczych.

§ 4

1. Najemca może oddać przedmiot najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, wydanej na podstawie właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych.
2. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, przeprowadzenie prac budowlanych, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie na jego własny koszt z wyłączeniem prawa regresu do Wynajmującego po uzyskaniu uprzedniej zgody Wynajmującego oraz na podstawie zgód i pozwoleń wydanych przez stosowne organy, o ile wymagają tego przepisy prawa. W odniesieniu do lokali położonych w budynkach zabytkowych Najemca powinien uzyskać zgodę Miejskiego lub Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 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. Jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ujawnią się wady uniemożliwiające korzystanie z lokalu lub jeżeli zaistnieje potrzeba dokonania napraw obciążających Wynajmującego – strony w formie pisemnej umowy ustalą zakres prac remontowych i sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez Najemcę, a obciążających Wynajmującego. Niewywiązanie się przez Najemcę z warunków umowy, o której wyżej mowa, stanowi podstawę do rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem, w szczególności do przeprowadzania kontroli wykorzystywania lokalu użytkowego.

§ 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 lokal, przeznaczona zostanie do remontu kapitalnego, rozbiórki, sprzedaży lub na cele inwestycyjne Miasta Łodzi***.

§ 7

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy Najemca:

- 1) zmieni rodzaj prowadzonej w lokalu 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 czynności wymienionych w § 4 ust. 2 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego lub wymaganych zgód lub pozwoleń stosownych organów,
- 4) zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust. 1 – 3 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności oraz - pomimo pisemnego wezwania – nie ureguluje zaległości w dodatkowo wyznaczonym miesięcznym terminie,

- 5) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy,
- 6) pomimo pisemnego wezwania, nie przedłoży Wynajmującemu do wglądu umowy, o której mowa w § 3 ust. 3,
- 7) dokona montażu reklamy bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 8) nie wywiązuje się z warunków umowy w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont lokalu, o której mowa w § 5 ust. 2,
- 9) w okresie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu nie rozpocznie w lokalu działalności, o której mowa w § 1 ust. 2,
- 10) prowadzi w lokalu działalność powodującą uciążliwość dla pozostałych użytkowników posesji,
- 11) złożył nieprawdziwe oświadczenia, o których mowa w § 4 ust. 2 Zarządzenia Nr 5017/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 19 grudnia 2016 r. w sprawie szczegółowych zasad wynajmu lokali użytkowych i zasad kwalifikowania ich do poszczególnych trybów najmu, z późn. zm. lub nie wykonuje działalności zgodnie z oświadczeniami wymienionymi w § 4 ust. 2 pkt 2 i 3 powyższego zarządzenia.*

§ 8

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu dotychczasowy Najemca jest obowiązany do:
 - 1) odnowienia lokalu, dokonania w nim obowiązujących go napraw oraz zwrotu lokalu w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od zakończenia stosunku najmu;
 - 2) zwrotu Wynajmującemu równowartości zużytych w trakcie najmu elementów 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. Czynnosc lub odszkodowanie, o którym mowa w § 10 oraz opłaty określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 należne za okres remontu obciążają dotychczasowego Najemcę.

§ 9

1. Mogące wynikać 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.

§ 10

Jeżeli Najemca pomimo ustania stosunku najmu zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązującego czynszu, płatne do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości przeliczonych na 1 m² 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 ust. 2 i ust. 3.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

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

§ 13

Umowa obowiązuje od dniaroku.

.....
 Wynajmujący

.....
 Najemca

* niepotrzebne skreślić

** dotyczy umowy zawartej na czas nieoznaczony

*** dotyczy umowy zawartej na czas oznaczony

Załącznik Nr 5
do Zarządzenia Nr 27/2018
Dyrektora ZLM
z dnia ... 10. 09. 2018 r.

**UMOWA NAJMU GARAŻU ZAWARTA NA CZAS
NIEOZNACZONY/OZNACZONY*
NUMER UMOWY: ZLM/ZLU/20...../.....**

Zawarta w dniu w Łodzi, pomiędzy
Miastem Łódź – Zarządem Lokali Miejskich, z siedzibą w Łodzi przy Al. Kościuszki 47, reprezentowanym przez:
.....
zwanym 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
....., zamieszkałym w
przy ul., posiadającym nr NIP.....,
REGON, legitymującym się dowodem osobistym nr
PESEL.....
Adres do korespondencji:.....

3) w przypadku przedsiębiorców – wspólników spółki cywilnej:
Panią/Panem..... - prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą
....., zamieszkałym w
przy ul....., posiadającym nr NIP
REGON....., legitymującym się dowodem osobistym nr
PESEL.....

Panią/Panem..... - prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą.....
....., zamieszkałym w
przy ul., posiadającym nr NIP
REGON, legitymującym się dowodem osobistym nr
PESEL.....

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

4) w przypadku osoby prawnej:
..... 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.....
..... zam.
legitymującego/ą się dowodem osobistym nr....., PESEL.....
adres do korespondencji:.....
zwanym w treści umowy „Najemcą”,
na podstawie.....

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest garaż nr położony w Łodzi, przy ul.
o łącznej powierzchni m².

ZLU

2. Najemca zobowiązany jest do wykorzystywania wynajmowanego garażu z przeznaczeniem na garażowanie.....
3. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny oraz wyposażenie garażu i nie wnosi zastrzeżeń z tego tytułu.
4. Przekazanie garażu Najemcy nastąpi w dniu..... na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy, w którym strony określają stan techniczny garażu oraz jego wyposażenie.

§ 2

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

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Czynsz				
Razem				

2. Najemca obowiązany jest do uiszczania każdego miesiąca następujących opłat zaliczkowych za świadczenia związane z eksploatacją garażu:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Centralne ogrzewanie				
Odprowadzanie ścieków				
Zimna woda				
Razem				

Łącznie należności od dnia wynoszą miesięcznie zł.

3. Najemca obowiązany jest płacić czynsz określony w § 2 ust. 1 oraz opłaty określone w § 2 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:
.....
4. 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.
5. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę/nie wyraża zgody* na wystawianie i przesyłanie faktur w formie elektronicznej na adres:
Faktury przesłane na wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone.
Zmiana adresu dla celów przesyłania faktur w formie elektronicznej nie stanowi zmiany umowy.
6. Datą zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. W razie opóźnienia w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie/odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych*.
7. Strony zgodnie ustalają, że wpłaty dokonywane przez Najemcę będą zaliczane przez Wynajmującego w pierwszej kolejności na poczet wymagalnych długów Najemcy, wynikających z:
 - 1) zasądzonych na rzecz Wynajmującego kosztów sądowych oraz kosztów przyznanych w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 2) odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, naliczonych od zaległego czynszu najmu lub zaległego odszkodowania za zajmowanie garażu bez tytułu prawnego,
 - 3) zaległego odszkodowania za zajmowanie garażu bez tytułu prawnego, poczynając od najdalej wymagalnych należności,
 - 4) zaległego czynszu najmu, poczynając od najdalej wymagalnych należności.
 Wynajmujący nie jest związany wskazaniem dokonany w przelewie.

8. Najemca jest obowiązany do założenia na własny koszt liczników poboru wody oraz licznika poboru energii elektrycznej i zgłoszenia tego faktu Wynajmującemu w terminie 1 miesiąca od daty podpisania umowy, a także do legalizacji na własny koszt liczników w przewidzianych terminach*.
9. Rozliczenie kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej do garażu następować będzie w okresach rocznych, zgodnie z obowiązującymi w Zarządzie Lokali Miejskich Regulaminami, z uwzględnieniem dokonanych przez Najemcę zaliczkowych wpłat.
Rozliczenie stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego opłat na następny okres rozliczeniowy*.
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. Waloryzacja stawki czynszu następuje w drodze pisemnego powiadomienia Najemcy i nie wymaga wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.
11. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi w roku**.
12. Wynajmującemu przysługuje prawo zmiany stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej garażu, do wysokości określonej każdorazowo w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe.
13. Pierwsza zmiana stawki czynszu przez wynajmującego może nastąpić po upływie miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy najmu**.
14. Zmiany stawki czynszu Wynajmujący dokonuje w drodze pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości stawki czynszu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
15. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.
16. Najemca garażu zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości na właściwe konto Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi do czasu zwrotu lokalu garażowego Wynajmującemu, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Łodzi.

§ 3

1. Najemca obowiązany jest utrzymywać zajmowany garaż we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw, w celu utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności zobowiązany jest do:
 - 1) dokonywania wszelkich napraw okien i wrót garażowych,
 - 2) dokonywania napraw posadzek,
 - 3) dokonywania napraw i wymiany urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych zainstalowanych w garażu,
 - 4) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych garażu,
 - 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 Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji podanego w niniejszej umowie. W przypadku zaniechania przez Najemcę wykonania powyższego obowiązku, korespondencja wysłana na ostatni podany przez Najemcę adres i nie odebrana będzie traktowana jako skutecznie doręczona.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 620) oraz przepisów wykonawczych.

§ 4

1. Najemca może oddać przedmiot najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, wydanej na podstawie właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych.

2. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego garażu, przeprowadzenie prac budowlanych, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie na jego własny koszt z wyłączeniem prawa regresu do Wynajmującego po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz na podstawie zgód i pozwoleń wydanych przez stosowne organy, o ile wymagają tego przepisy prawa.

§ 5

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących, w dniu wydania garażu, urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, ogrzewania garażu, zimnej i ciepłej wody i odprowadzenia ścieków oraz innych urządzeń zainstalowanych w budynku.
2. Jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ujawnią się wady uniemożliwiające korzystanie z garażu lub jeżeli zaistnieje potrzeba dokonania napraw obciążających Wynajmującego, strony w formie pisemnej umowy ustalą zakres prac remontowych i sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez Najemcę, a obciążających Wynajmującego. Niewywiązanie się przez Najemcę z warunków umowy, o której wyżej mowa, stanowi podstawę do rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do udostępnienia garażu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem, w szczególności do przeprowadzania kontroli wykorzystywania garażu.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony/oznaczony* tj. 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 garaż, przeznaczona zostanie do remontu kapitalnego, rozbiórki, sprzedaży lub na cele inwestycyjne Miasta Łodzi.****

§ 7

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy Najemca:

- 1) zmieni sposób wykorzystywania garażu 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 lub pozwoleń właściwych organów,
- 4) zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust. 1 – 2 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności oraz - pomimo pisemnego wezwania – nie ureguluje zaległości w dodatkowo wyznaczonym miesięcznym terminie,
- 5) używa garażu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy,
- 6) nie wywiązuje się z warunków umowy w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont garażu, o której mowa w § 5 ust. 2,
- 8) korzysta z garażu w sposób powodujący uciążliwość dla pozostałych użytkowników posesji,
- 9) przechowuje w garażu materiały łatwopalne, wybuchowe, niebezpieczne.

§ 8

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu garażu dotychczasowy Najemca jest obowiązany do:
 - 1) odnowienia garażu, dokonania w nim obowiązujących go napraw oraz zwrotu garażu w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od zakończenia stosunku najmu;
 - 2) zwrotu Wynajmującemu równowartości zużytych w trakcie najmu elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w garażu w chwili wydania go Najemcy.
2. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i opróżnienia garażu bez porozumienia z Wynajmującym - Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu garażu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia garażu. Czynsz lub odszkodowanie, o którym mowa w § 11 oraz opłaty określone w § 2 ust. 2 za okres remontu obciążają dotychczasowego Najemcę.

§ 9

1. Najemca złożył Wynajmującemu zabezpieczenie majątkowe stanowiące równowartość dwunastomiesięcznego czynszu w formie:.....

2. Zabezpieczenie podlega pełnemu rozliczeniu i zwrotowi na rzecz Najemcy po przekazaniu garażu Wynajmującemu, po potrąceniu ewentualnych należności wynikających ze stosunku najmu.

§ 10

1. Mogące wynikać 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.

§ 11

Jeżeli Najemca pomimo ustania stosunku najmu zajmuje garaż bez tytułu prawnego, zapłaci on Wynajmującemu odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązującego czynszu, płatne do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości przeliczonych na 1 m² 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 ust. 2.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

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

§ 14

Umowa obowiązuje od dnia roku.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych

Administratorem Państwa danych osobowych jest Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi al. Kościuszki 47 (adres korespondencyjny Łódź Pl. Barlickiego 11). Dane te będą przetwarzane w celu realizacji wykonywanych zawieranych umów pomiędzy stronami przez okres niezbędny do wykonania obowiązków ustawowych.

Każda osoba, której przetwarzane dane dotyczą, ma prawo dostępu i sprostowania swoich danych, a także prawo do usunięcia, ograniczenia przetwarzania, przeniesienia danych oraz wniesienia skargi do organu nadzorczego związanej z ich przetwarzaniem. Państwa dane osobowe będą przekazywane odbiorcom danych w rozumieniu przepisów o ochronie danych.

Podanie danych osobowych wynika z zapisów art. 6 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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).

Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych ZLM : IOD@ZLM.LODZ.PL; tel. 42 6326546.

* niepotrzebne skreślić

** dotyczy wyłącznie lokali wynajętych w przetargach

*** dotyczy umowy zawartej na czas nieoznaczony

**** dotyczy umowy zawartej na czas oznaczony

Załącznik Nr 6
do Zarządzenia Nr 27/2018
Dyrektora ZLM
z dnia 10.09.2018 r.

**UMOWA NAJMU GARAŻU Z LISTY BEZPRZETARGOWEJ ZAWARTA NA CZAS
NIEOZNACZONY/OZNACZONY***

NUMER UMOWY: ZLM/ZLU/20...../.....

Zawarta w dniu w Łodzi, pomiędzy
Miastem Łódź – Zarządem Lokali Miejskich, z siedzibą w Łodzi przy Al. Kościuszki 47, reprezentowanym przez:
.....
zwanym 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
....., zamieszkałym w
przy ul., posiadającym nr NIP.....,
REGON, legitymującym się dowodem osobistym nr
PESEL.....
Adres do korespondencji:.....

3) w przypadku przedsiębiorców – wspólników spółki cywilnej:

Panią/Panem..... - prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą
....., zamieszkałym w
przy ul....., posiadającym nr NIP
REGON....., legitymującym się dowodem osobistym nr
PESEL.....

Panią/Panem..... - prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą.....
....., zamieszkałym w
przy ul., posiadającym nr NIP
REGON, legitymującym się dowodem osobistym nr
PESEL.....

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

4) w przypadku osoby prawnej:

..... 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.....
..... zam.
legitymującego/ą się dowodem osobistym nr....., PESEL.....
adres do korespondencji:.....
zwanym w treści umowy „Najemcą”,
na podstawie.....

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest garaż nr położony w Łodzi, przy ul. o łącznej powierzchni m².
2. Najemca zobowiązany jest do wykorzystywania wynajmowanego garażu z przeznaczeniem na garażowanie
3. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny oraz wyposażenie garażu i nie wnosi zastrzeżeń z tego tytułu.
4. Przekazanie garażu Najemcy nastąpi w dniu..... na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy, w którym strony określą stan techniczny garażu oraz jego wyposażenie.

§ 2

1. Najemca jest zwolniony od obowiązku uiszczania czynszu najmu przez trzy kolejne miesiące, licząc od dnia zawarcia umowy najmu. Począwszy od dniaNajemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Czynsz				
Razem				

2. Najemca obowiązany jest do uiszczania każdego miesiąca następujących opłat zaliczkowych za świadczenia związane z eksploatacją garażu:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Centralne ogrzewanie				
Odprowadzanie ścieków				
Zimna woda				
Razem				

Niezależnie od powyższego, w okresie od dnia do dnia Najemca obowiązany jest do uiszczania miesięcznej opłaty, stanowiącej zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wyliczoną proporcjonalnie do powierzchni garażu, w wysokości:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną				
Razem				

Łącznie należności w okresie od dnia do dnia wynoszą miesięcznie zł.

Łącznie należności od dnia wynoszą miesięcznie zł.

3. Najemca obowiązany jest płacić czynsz określony w § 2 ust. 1 oraz opłaty określone w § 2 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:
.....
4. 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
5. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę/nie wyraża zgody* na wystawianie i przysyłanie faktur w formie elektronicznej na adres:
Faktury przesłane na wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone.
Zmiana adresu dla celów przysyłania faktur w formie elektronicznej nie stanowi zmiany umowy.
6. Datą zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. W razie opóźnienia w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie/odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych*.

7. Strony zgodnie ustalają, że wpłaty dokonywane przez Najemcę będą zaliczane przez Wynajmującego w pierwszej kolejności na poczet wymagalnych długów Najemcy, wynikających z:
 - 1) zasądzonych na rzecz Wynajmującego kosztów sądowych oraz kosztów przyznanych w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 2) odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, naliczonych od zaległego czynszu najmu lub zaległego odszkodowania za zajmowanie garażu bez tytułu prawnego,
 - 3) zaległego odszkodowania za zajmowanie garażu bez tytułu prawnego, poczynając od najdalej wymagalnych należności,
 - 4) zaległego czynszu najmu, poczynając od najdalej wymagalnych należności.
 Wynajmujący nie jest związany wskazaniem dokonany w przelewie.
8. Najemca jest obowiązany do założenia na własny koszt liczników poboru wody oraz licznika poboru energii elektrycznej i zgłoszenia tego faktu Wynajmującemu w terminie 1 miesiąca od daty podpisania umowy, a także do legalizacji na własny koszt liczników w przewidzianych terminach*.
9. Rozliczenie kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej do lokalu następować będzie w okresach rocznych, zgodnie z obowiązującymi w Zarządzie Lokali Miejskich Regulaminami, z uwzględnieniem dokonanych przez Najemcę zaliczkowych wpłat. Rozliczenie stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego opłat na następny okres rozliczeniowy.*
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. Wynajmującemu przysługuje prawo zmiany stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej garażu, do wysokości określonej każdorazowo w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe.
12. Zmiany stawki czynszu Wynajmujący dokonuje w drodze pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości stawki czynszu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
13. Po upływie 3 lat i 3 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu strony ustalą wysokość stawki czynszu najmu w drodze negocjacji. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dokonywania zmian ustalonej w drodze negocjacji stawki czynszu najmu do wysokości określonej każdorazowo w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe. Jeżeli Najemca nie przystąpi do negocjacji lub strony w wyniku negocjacji nie uzgodnią nowej stawki czynszu najmu, obowiązującej stawka dotychczasowa, przy czym Wynajmującemu przysługuje prawo dokonywania jej zmian do wysokości określonej każdorazowo w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe.
14. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.
15. Najemca garażu zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości na właściwe konto Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi do czasu zwrotu lokalu Wynajmującemu, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Łodzi.

§ 3

1. Najemca obowiązany jest utrzymywać zajmowany garaż we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw, w celu utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności zobowiązany jest do:
 - 1) dokonywania wszelkich napraw okien i wrót garażowych,
 - 2) dokonywania napraw posadzek,
 - 3) dokonywania napraw i wymiany urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych zainstalowanych w garażu,
 - 4) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych garażu,
 - 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 Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji podanego w niniejszej umowie. W przypadku zaniechania przez Najemcę wykonania powyższego obowiązku, korespondencja wysłana na ostatni podany przez Najemcę adres i nie odebrana będzie traktowana jako skutecznie doręczona.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 620) oraz przepisów wykonawczych.

§ 4

1. Najemca może oddać przedmiot najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, wydanej na podstawie właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych.
2. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego garażu, przeprowadzenie prac budowlanych, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie na jego własny koszt z wyłączeniem prawa regresu do Wynajmującego po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz na podstawie zgód i pozwoleń wydanych przez stosowne organy, o ile wymagają tego przepisy prawa.

§ 5

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących, w dniu wydania garażu, urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, ogrzewania garażu, wody i odprowadzenia ścieków oraz innych urządzeń zainstalowanych w budynku.
2. Jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ujawnią się wady uniemożliwiające korzystanie z garażu lub jeżeli zaistnieje potrzeba dokonania napraw obciążających Wynajmującego, strony w formie pisemnej umowy ustalą zakres prac remontowych i sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez Najemcę, a obciążających Wynajmującego. Niewywiązanie się przez Najemcę z warunków umowy, o której wyżej mowa, stanowi podstawę do rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do udostępnienia garażu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem, w szczególności do przeprowadzania kontroli wykorzystywania garażu.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony/oznaczony* tj. 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 garaż, przeznaczona zostanie do remontu kapitalnego, rozbiórki, sprzedaży lub na cele inwestycyjne Miasta Łodzi.***

§ 7

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy Najemca:

- 1) zmieni sposób wykorzystywania garażu 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 lub pozwoleń właściwych organów,
- 4) zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust. 1 – 2 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności oraz - pomimo pisemnego wezwania – nie ureguluje zaległości w dodatkowo wyznaczonym miesięcznym terminie,
- 5) używa garażu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy, nie wywiązuje się z warunków umowy w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont garażu, o której mowa w § 5 ust. 2,
- 6) korzysta z garażu w sposób powodujący uciążliwość dla pozostałych użytkowników posesji,
- 7) przechowuje w garażu materiały łatwopalne, wybuchowe, niebezpieczne.

§ 8

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu garażu dotychczasowy Najemca jest obowiązany do:

ZLU

- 1) odnowienia garażu, dokonania w nim obowiązujących go napraw oraz zwrotu garażu w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od zakończenia stosunku najmu;
 - 2) zwrotu Wynajmującemu równowartości zużytych w trakcie najmu elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
2. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i opróżnienia garażu bez porozumienia z Wynajmującym - Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu garażu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia garażu. Czynnosc lub odszkodowanie, o którym mowa w § 10 oraz opłaty określone w § 2 ust. 2 należne za okres remontu obciążają 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 ustania stosunku najmu zajmuje garaż bez tytułu prawnego, zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązującego czynszu, płatne do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości przeliczonych na 1 m² 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 ust. 2.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

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

§ 13

Umowa obowiązuje od dniaroku.

.....

Wynajmujący

.....

Najemca

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych

Administratorem Państwa danych osobowych jest Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi al. Kościuszki 47 (adres korespondencyjny Łódź Pl. Barlickiego 11). Dane te będą przetwarzane w celu realizacji wykonywania zawieranych umów pomiędzy stronami przez okres niezbędny do wykonania obowiązków ustawowych.

Każda osoba, której przetwarzane dane dotyczą, ma prawo dostępu i sprostowania swoich danych, a także prawo do usunięcia, ograniczenia przetwarzania, przeniesienia danych oraz wniesienia skargi do organu nadzorczego związanej z ich przetwarzaniem. Państwa dane osobowe będą przekazywane odbiorcom danych w rozumieniu przepisów o ochronie danych.

Podanie danych osobowych wynika z zapisów art. 6 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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).

Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych ZLM : IOD@ZLM.LODZ.PL; tel. 42 6326546.

* niepotrzebne skreślić

** dotyczy umowy zawartej na czas nieoznaczony

*** dotyczy umowy zawartej na czas oznaczony

Załącznik Nr 7
do Zarządzenia Nr 27 /2018
Dyrektora ZLM
z dnia ...10...09...2018 r.

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY
LOKALU UŻYTKOWEGO/GARAŻU*
- PRZED REMONTEM / PO REMONCIE*

Sporządzony w dniu

Nieruchomość stanowi własność: 100% GMINA / SP / WM / P / WSPWL *

Zarządca:
Wynajmujący: przejmuje/ przekazuje*
Najemca: przejmuje/ przekazuje*
lokal nr w budynku przy ulicy w Łodzi

I. Opis lokalu

- Lokal usytuowany jest w budynku: frontowym, oficynie – lewej, prawej, poprzecznej*
- Piętro, parter, suterena, poddasze (piętro)*
- Opis stanu otoczenia lokalu
- Składa się z pomieszczeń, wc, inne (jakie)
- Wyposażony jest w instalację: elektryczną; wodociągową (sieciowa/lokalna) / możliwość poboru wody ze źródła ulicznego / źródła podwórzowego / beczkowozu / woda na korytarzu; kanalizacyjną (sieciowa/lokalna); gazową; ciepłej wody (sieciowa/lokalna); ogrzewanie centralne (z sieci miejskiej / lokalne – węglowe / elektryczne / gazowe); inne- jakie*
- Używany obecnie jako: użytkowy, pomieszczenie gospodarcze, pracownia plastyczna, garaż - może być przeznaczony na
- Lokal samodzielny w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali: tak – zaświadczenie o samodzielności / nie (*- ale może stanowić przedmiot odrębnego najmu.

Pomieszczenie 1..... m ²	Pomieszczenie 8..... m ²
Pomieszczenie 2..... m ²	Pomieszczenie 9..... m ²
Pomieszczenie 3..... m ² m ²
Pomieszczenie 4..... m ² m ²
Pomieszczenie 5..... m ² m ²
Pomieszczenie 6..... m ² m ²
Pomieszczenie 7..... m ²	WC..... m ²
	komórka (piwnica) m ²
	inne..... m ²

Powierzchnia użytkowa m², wysokość lokalu m, kubatura m³,

(* - niepotrzebne skreślić)

INTEGRALNĄ CZĘŚCIĄ PROTOKOŁU JEST:

- **RZUT (SZKIC) LOKALU WRAZ Z RZUTEM KONDYGNACJI NA KTÓREJ ZNAJDUJE SIĘ LOKAL, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM JEGO POŁOŻENIA WZGLĘDEM INNYCH LOKALI (LOKALE PRZYLEGŁE),**

- MAPA Z USYTUOWANIEM BUDYNKU NA NIERUCHOMOŚCI,
- OPINIA SPECJALISTÓW ODNOŚNIE STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI: GAZOWEJ, ELEKTRYCZNEJ, OGRZEWANIA (JEŚLI TAKA WYSTĘPUJE W LOKALU), PRZEWODÓW KOMINOWYCH

II. Urządzenia w które wyposażony jest lokal – STAN TECHNICZNY

LP.	NAZWA URZĄDZENIA	OPIS	% ZUŻYCIA
1.	Piece		
2.	Zlew z syfonem		
3.	Kran czerpalny		
4.	Miska ustępowa		
5.	Deska sedesowa		
6.	Umywalka z syfonem		
7.	Bateria umywalkowa		
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			

III.

Kwota nakładów na przedmiot najmu obciążająca Najemcę.....zł.

Określenie woli najemcy:

Obciążający mnie zakres robót zlecam do wykonania za odpłatnością Wynajmującemu: tak/ nie

Obciążający mnie zakres robót wykonam we własnym zakresie w terminie tak/ nie

podpis Najemcy

IV. Urządzenia powierzone Najemcy

LICZNIK ELEKTRYCZNY:	LICZNIK GAZOWY:	WODOMIERZE:
Nr licznika.....	Nr licznika.....	Cw nr..... Stan.....
Stan licznika.....	Stan licznika.....	Cw nr..... Stan.....
		Zw nr..... Stan.....
		Cw nr..... Stan.....

V. Siedziba lub miejsce zamieszkania Najemcy:

.....

VI. Uwagi

.....

Protokół zawiera.....stron, załącznikówstron.

Treść protokołu jest mi znana i do sposobu sporządzenia i zawartej w nim oceny stanu technicznego nie wnoszę zastrzeżeń.

Załącznik nr do protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia lokalu.....

Opis stanu technicznego lokalu (pomieszczenia) nr przy ul.

Stan techniczny lokalu (pomieszczenia) - określić prace do wykonania w m² – (przedmiar robót)

tyunki ścian i sufitów naprawa w m².....

malowanie klejowe/ emulsyjne ścian w m²

malowanie klejowe/ emulsyjne sufitów w m².....

malowanie olejne w m².....

okładziny ścienne – opis w m².....

sztukateria – opis w m².....

podłogi rodzaj –opis.....

do naprawy/ wymiany w m².....

stolarka budowlana wraz z osprzętem.....

drzwiowa do naprawy/ malowania

okienna do naprawy/ malowania.....

szafy ścienne, spiżarnie podokienne.....

zamki, klucze

inne

UWAGI:.....

Wyposażenie w instalację:

elektryczną – szczegółowy opis wszystkich urządzeń w danym pomieszczeniu.....

.....

osprzęt.....

.....

grzejną – opis, wymiary, ilość żeberek

.....

wodociągowo-kanalizacyjną – szczegółowy opis poszczególnych punktów poboru wody

i odpływu ścieków – stan techniczny (przecieki) w odniesieniu do pomieszczenia, określenie ilościowe zakresu wymiany (naprawy) i stwierdzenie

.....

osprzęt.....

.....

gazową.....

osprzęt.....

.....

Przewody kominowe:

wentylacyjne

spalinowe.....

dymowe.....

inne- domofon, antena zbiorcza, satelitarna, telefoniczna, telewizja kablowa, itp.....

.....

UWAGI.....

.....

.....

.....

VII. Opis nieruchomości:

• KW nr działek obręb

• Ilość budynków :

• Czy nieruchomość posiada inwentaryzację: tak/ nie

• Uwagi

.....

.....

- Ilość lokali w nieruchomości, - ogółem.....,
 - w tym:
 - mieszkalnych w tym: wolnych, wykupionych,
 - socjalnych, - pomieszczeń tymczasowych
 - użytkowych w tym: wolnych, wykupionych,
 - garaży w tym: wolnych, wykupionych,
 - pomieszczeń gospodarczych - pracowni plastycznych

VIII. Opis budynku w którym zlokalizowany jest ww. lokal:

- Nr inwentarzowy rok budowy
- Zużycie techniczne budynku wyrażone w % -
- Ewidencja / rejestr zabytków
- Data przeglądu 5-letniego
- Wyposażenie budynku w instalacje techniczne:
-
-
-
- Uwagi (np. zawilgocenie, zagrzybienie)
-
-
-

IX. Dodatkowe informacje o lokalu

Zamierzenia wynajmującego wynikające z możliwości technicznych w zakresie planowanego remontu obejmującego zmianę struktury lokalu i powierzchni użytkowej, doposażenia, pozbawienia urządzeń

.....

.....

.....

PODPIS NAJEMCY
(nr dowodu osobistego i PESEL)

PODPIS WYNAJMUJĄCEGO

.....

.....

* niepotrzebne skreślić