**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:……………………………………………………………………………………………..

1. 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:………………………………………………………………………………………………

1. 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:………………………………………………………………………………………………

1. 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.

1. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny oraz wyposażenie lokalu i nie wnosi zastrzeżeń z tego tytułu.
2. Przekazanie lokalu Najemcy nastąpi w dniu……………………… na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 7 do zarządzenia nr …….. . 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** | |  |  |  |

1. 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** | |  |  |  |

1. Poza obciążeniami określonymi w ust. 1 i 2 Najemca zobowiązany jest wnosić 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**.

1. 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.
2. 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:

.…………………………………………………………………………………………………………………………

1. 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.
2. 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.

1. 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.
2. Strony zgodnie ustalają, że wpłaty dokonywane przez Najemcę będą zaliczane przez Wynajmującego w pierwszej kolejności na poczet wymagalnych długów Najemcy, wynikających z:
3. zasądzonych na rzecz Wynajmującego kosztów sądowych oraz kosztów przyznanych w postępowaniu egzekucyjnym,
4. 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,
5. zaległego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, poczynając od najdalej wymagalnych należności,
6. zaległego czynszu najmu, poczynając od najdalej wymagalnych należności.

Wynajmujący nie jest związany wskazaniem dokonanym w przelewie.

1. 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\*.
2. 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\*.

1. 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.
2. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi w ………………………….. roku\*.
3. 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.
4. Pierwsza zmiana stawki czynszu przez Wynajmującego może nastąpić po upływie ………… miesięcy, licząc   
   od dnia zawarcia umowy najmu\*\*.
5. Zmiany stawki czynszu Wynajmujący dokonuje w drodze pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości stawki czynszu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. 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.
7. 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. 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 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:………………………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………………………………………….

1. Zabezpieczenie podlega pełnemu rozliczeniu i zwrotowi na rzecz Najemcy po przekazaniu lokalu Wynajmującemu, po potrąceniu ewentualnych należności wynikających ze stosunku najmu.
2. 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 dniu 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 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. 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*](mailto:IOD@zlm.lodz.pl)

[[1]](#footnote-1)

1. \* niepotrzebne skreślić

   \*\* dotyczy wyłącznie lokali wynajętych w przetargach

   \*\*\* dotyczy umowy zawartej na czas nieoznaczony

   \*\*\*\* dotyczy umowy zawartej na czas oznaczony [↑](#footnote-ref-1)