

*** z uwagi na zmiany w przepisach prawa miejscowego nie ma zastosowania § 2 ust. 4**

Załącznik Nr 1
do zarządzenia Nr 3310/VI/12
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 16 listopada 2012 r.

UMOWA NAJMU Nr

zawarta w dniu w Łodzi pomiędzy Miastem Łódź, w imieniu
której działa
(Administracja Nieruchomościami Łódź - / inny podmiot, któremu
Miasto zleciło zarządzanie zasobem komunalnym)

reprezentowana/y przez:

1.....
2.....

zwaną/zwanym w treści umowy „Wynajmującym”, a:

.....
zwaną/zwanym w treści umowy „Najemcą”

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w budynku stanowiącym własność.....
(wskazać właściciela)
2. przy ul..... w Łodzi o łącznej powierzchni.....m².
Wypożyczenie lokalu, dokładna liczba pomieszczeń i ich powierzchnia wyszczególnione są w protokole przekazania lokalu, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności

§ 2

1. Począwszy od dnia Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie czynsz najmu w wysokości :
 - za powierzchnię m² wg stawki zł/m², co stanowizł,
 - podatek VAT zł,
 - za powierzchnię m² wg stawki zł/m², co stanowizł,
 - podatek VATzł,
 - za powierzchnię m² wg stawki zł/m², co stanowizł,
 - podatek VAT zł,
 - łącznie czynsz najmu miesięcznie wynosi zł.
2. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia dodatkowe zaliczkowo następujące opłaty :
 - 1) za ogrzewanie lokalu wg stawki zł/m² x m², co stanowizł,
 - podatek VAT 23% zł,
 - łączniezł,

2) za dostarczanie zimnej wody i odbiór ścieków:

- wg stawki zł/m³ xm³/os. x osób, co stanowizł,
- podatek VAT 8%zł,
- łączniezł,
- wg wskazań wodomierza,
- abonament za wodomierzzł,

3) z tytułu dostawy ciepłej wody :

- wg stawki zł/m³ xm³/os. x osób, co stanowi zł,
- podatek VAT 23% zł,
- łączniezł,
- wg wskazań wodomierza,
- abonament za wodomierzzł,

4) z tytułu odbioru odpadów :

- wg stawkizł/m³ xm³/os. x osób, co stanowi zł,
- podatek VAT 8% zł,
- łącznie zł,

5) inne (.....wymienić jakie.....) zł.

Łącznie należności wykazane w ust. 1 i 2 wynoszą miesięcznie zł.

3. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia Najemcy wpłacać będzie na rachunek Wynajmującego wna
(nazwa banku)

konto nr do 10 dnia każdego miesiąca z góry. Nie uiszczenie czynszu wraz z opłatami w wyżej wymienionym terminie spowoduje naliczenie odsetek ustawowych z tytułu zwłoki, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Stawkę czynszu najmu za miesiąc następujący po upływie roku:

- a) dokonywania przez Najemcę wpłat czynszu najmu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe w terminie i wysokości określonej w umowie najmu, lub
- b) od dokonania przez Najemcę jednorazowej lub ratalnej spłaty całego zadłużenia z tytułu czynszu najmu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe przy jednoczesnym spełnieniu przesłanek, o których mowa w lit a,

ustala się w wysokości 85 % stawki czynszu wynikającej z umowy.

Zastosowanie stawki czynszu, o której mowa w niniejszym punkcie nie będzie miało wpływu na końcowe rozliczenie kosztów świadczeń związanych z użytkowaniem lokalu, a jej ponowne zastosowanie może nastąpić po kolejnych dwunastu miesiącach regularnego uiszczania czynszu wraz z opłatami za świadczenia, z uwzględnieniem miesiąca, w którym zastosowano taką stawkę.

5. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawek czynszu stosownie do poziomu inflacji określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w pierwszym kwartale roku za rok poprzedni.
6. Zmiany stawek czynszu i opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
7. Niepodpisanie aneksu przez Najemcę w terminie 14 dni od daty doręczenia aneksu może być podstawą rozwiązania stosunku najmu w trybie określonym w § 9 niniejszej umowy.

§ 3.

1. Zmiana wysokości stawki czynszu może nastąpić z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia dotychczas obowiązującej stawki czynszu ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Rozliczenie przez Wynajmującego faktycznych kosztów z uwzględnieniem wniesionych przez Najemcę zaliczkowych opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, energię ciepłą oraz odbiór odpadów następować będzie w okresach Ostateczne rozliczenie dotyczące danego roku
(kwartalnych/półrocznych/rocznych)
kalendarzowego dokonywane będzie nie później niż do końca II kwartału roku następnego.

§ 4.

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do utrzymania go w należyтым stanie technicznym, a w szczególności jest zobowiązany do:
 - 1) naprawy i wymiany wszelkich urządzeń grzewczych z wyjątkiem instalacji c.o. zamontowanej przez Wynajmującego,
 - 2) napraw okien i drzwi,
 - 3) napraw podłóg i posadzek,
 - 4) napraw i wymiany urządzeń wodociągowo kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu,
 - 5) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu,
 - 6) naprawy instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.
2. Poza obowiązkami wymienionymi w ust. 1 Najemca jest zobowiązany do naprawy szkód powstałych z jego winy.

§ 5

1. Po zakończeniu stosunku najmu dotychczasowy najemca jest zobowiązany do:
 - a) zwrotu lokalu po uprzednim jego odnowieniu oraz dokonaniu w nim obowiązujących go napraw w terminie jednego miesiąca od daty podpisania wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego,
 - b) zwrotu Wynajmującemu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowało się w lokalu w chwili jego wydania.
2. W przypadku 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 napraw i odnowienia lokalu.

§ 6

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania, istniejących w dniu wydania lokalu, instalacji i urządzeń technicznych w budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.
2. Najemca jest zobowiązany, na żądanie Wynajmującego tj.
....., do udostępnienia lokalu w celu dokonania
(AN / podmiot zarządzający)
wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynku.
3. W przypadku oddania w najem lokalu nie nadającego się do używania zgodnie z przeznaczeniem – strony w formie pisemnej ustalą zakres prac remontowych obciążających Wynajmującego i sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę z tego tytułu. Wykonane przez Najemcę prace remontowe nie uzgodnione z Wynajmującym nie podlegają rozliczeniu (ew. *postanowienia dodatkowe.....*).
4. Jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ujawnią się wady uniemożliwiające korzystanie z lokalu – strony w formie pisemnej ustalą zakres prac remontowych i sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez Najemcę, a obciążających Wynajmującego, ust. 3 stosuje się odpowiednio.
5. Jeżeli pomimo pisemnego wezwania przez Najemcę, Wynajmujący nie wykona obciążających go prac remontowych w wyznaczonym terminie, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 4 – Najemca może wykonać je na koszt Wynajmującego.

§ 7

1. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego.
2. Jeżeli Najemca dokona zmian określonych w ust. 1 bez zgody Wynajmującego – Najemca zobowiązany jest po zakończeniu najmu do ich usunięcia, chyba że Wynajmujący zwolni Najemcę z tego obowiązku. Jakiegokolwiek zmiany w lokalu bez zgody Wynajmującego nie będą uznane za ulepszenia lokalu.
3. Wszelkie roboty na elewacji budynku, w którym usytuowany jest lokal wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o zmianie ilości osób zatrudnionych w lokalu.
2. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującego.

§ 9

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

- 1) zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 2) odda przedmiot najmu w całości lub części do bezpłatnego używania lub w podnajem, bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 3) dokona adaptacji lub modernizacji określonej w § 7 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 4) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust. 1 i 2 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności,
- 5) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy,
- 6) nie podpisze aneksu do umowy najmu w terminie określonym w § 2 ust. 7,
- 7) w terminie 14 dni roboczych od dnia zawarcia umowy najmu nie złoży w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i wydaniu Wynajmującemu przedmiotu najmu w dniu rozwiązania umowy, o których mowa w § 11 ust. 3,*
- 8) wykona roboty, o których mowa w § 7 ust 3 bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas nie oznaczony.

2. Każdej ze stron przysługuje prawo jej wypowiedzenia na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11

1. Najemca złożył Wynajmującemu zabezpieczenie majątkowe w postaci.....
.....
2. Zabezpieczenie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy z chwilą wydania lokalu Wynajmującemu, po pomniejszeniu o ewentualne należności.
3. Najemca w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy złoży oświadczenie notarialne o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w przypadku zalegania z zapłatą czynszu najmu lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 oraz o dobrowolnym wydaniu wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 7 dni od daty rozwiązania niniejszej umowy.*

§ 12

1. Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory strony poddają pod strzygnięcie 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.

§ 13

Jeżeli Najemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on Wynajmującemu karę umowną odpowiadającą wysokości obowiązującego czynszu, płatną do 10-go dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości, przeliczonych na 1m² 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.

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

Umowa obowiązuje od dnia

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

* dotyczy lokali użytkowych usytuowanych w budynkach strefy „0” oraz na parterach w budynkach frontowych stref „I” i „II”