

Załącznik Nr 1  
do zarządzenia Nr 5388/VI/13  
Prezydenta Miasta Łodzi  
z dnia 28 listopada 2013 r.

UMOWA NAJMU Nr .....

zawarta w dniu ..... r. w Łodzi, pomiędzy Administracją Zasobów Komunalnych Łódź – ....., z siedzibą w Łodzi przy ul. .... działającą w imieniu .....

( Miasta Łódź , współwłaściciele , właściciele ),

reprezentowaną przez.

..... –

zwaną w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym”, a

..... – zarejestrowaną pod nr ..... w ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez ....., (ew. KRS nr .....)

zamieszkałym (z siedzibą) w ....., prowadzącym działalność w ramach Spółki .....

NIP ..... REGON .....

zwanym w treści umowy „Najemcą”,

na podstawie skierowania Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi z dnia ..... r., nr .....

§ 1.

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w Łodzi, przy ul. .... nr ..... o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>.

Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności w zakresie: .....  
.....

§ 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\*) niepotrzebne skreślić

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

\*) niepotrzebne skreślić

### § 3.

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

### § 4.

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

### § 5.

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

## § 6.

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

## § 7.

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

## § 8.

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

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

## § 9.

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

## § 10.

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

\*) niepotrzebne skreślić

### § 11.

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

### § 12.

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

### § 13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

### § 14.

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

### § 15.

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 i Nr 153, poz. 1271, z 2004 r. Nr 25, poz. 219 i Nr 33, poz. 285, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, z 2007 r. Nr 165, poz. 1170 i Nr 176, poz. 1238 oraz z 2010 r. Nr 41, poz. 233, Nr 182, poz. 1228 i Nr 229, poz. 1497 oraz z 2011 r. Nr 230, poz. 1371).

### § 16.

Umowa obowiązuje od dnia ..... roku.

**Wynajmujący**

**Najemca**

Załącznik Nr 2  
do zarządzenia Nr 5388/VI/13  
Prezydenta Miasta Łodzi  
z dnia 28 listopada 2013 r.

UMOWA NAJMU Nr .....

zawarta w dniu ..... r. w Łodzi, pomiędzy Administracją Zasobów Komunalnych Łódź – ....., z siedzibą w Łodzi przy ul. .... działającą w imieniu .....  
( Miasta Łódź , współwłaścicieli , właścicieli ),

reprezentowaną przez.

..... –

zwaną w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym”, a

..... – zarejestrowaną pod nr .....  
w ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez .....,  
(ew. KRS nr .....)  
zamieszkałym (z siedzibą) w .....,  
prowadzącym działalność w ramach Spółki .....,  
NIP ..... REGON .....  
zwanym w treści umowy „Najemcą”,

na podstawie skierowania Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi z dnia ..... r., nr .....

§ 1.

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w Łodzi, przy ul. .... nr ..... o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>.

Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności w zakresie: .....  
.....

§ 2.

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

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

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

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

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

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

3.1. 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 ilości osób zatrudnionych w lokalu i rodzaju prowadzonej działalności, wg stawki:

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

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

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

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

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

\*) niepotrzebne skreślić

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

\*) niepotrzebne skreślić

### § 3.

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

### § 4.

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

### § 5.

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

### § 6.

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

### § 7.

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

## § 8.

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

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

## § 9.

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

## § 10.

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

## § 11.

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

\*) niepotrzebne skreślić

## § 12.

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

## § 13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

## § 14.

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

## § 15.

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy z zachowaniem przepisów Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 i Nr 153, poz. 1271, z 2004 r. Nr 25, poz. 219 i Nr 33, poz. 285, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, z 2007 r. Nr 165, poz. 1170 i Nr 176, poz. 1238 oraz z 2010 r. Nr 41, poz. 233, Nr 182, poz. 1228 i Nr 229, poz. 1497 oraz z 2011 r. Nr 230, poz. 1371).

## § 16.

Umowa obowiązuje od dnia ..... roku.

**Wynajmujący**

**Najemca**