

UMOWA NAJMU Nr 352

zawarta w dniu 01.06.2007 w Łodzi pomiędzy Gminą Łódź, reprezentowaną przez:

1. Administrację Nieruchomościami Stodoła Bolesie, Zielony Dąb
 2. z: g. Dyrektora ds. Techniczne Eksploatacja, Jolanta Góra
- zwaną w treści umowy „Wynajmującym”, a:

zwaną/zwanym w treści umowy „Najemcą”

§1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy, położony przy ul. 6-go Sierpnia 21/23 w Łodzi, o łącznej powierzchni 94,80 m².
2. Dokładna liczba pomieszczeń i ich powierzchnia wyszczególniona jest w protokole przekazania lokalu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności:
handel artykułami przemysłowymi

§2

1. Począwszy od dnia 01.06.2007 r. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości:

	22% God. VAT
– za powierzchnię 56,76 m ² wg stawki 12,- zł/m ² , co stanowi 681,12 zł	149,85
– za powierzchnię 38,04 m ² wg stawki 9,- zł/m ² , co stanowi 342,36 zł	75,32
zobowiązuje podatek VAT 22%	
2. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia dodatkowe następujące opłaty:

- 1) za ogrzewanie lokalu wg stawki

..... m³ x zł, co stanowi zł,
podatek VAT 22% zł

- 2) za ~~dostarczenie~~ ^{obowiazek} ciepłej wody wg stawki *

..... m² 0,86 zł, co stanowi 0,86 zł,
podatek VAT 22% zł

- 3) za dostarczenie zimnej wody i odprowadzenie ścieków wg stawki

..... 2 m³ x 2 osób x 5,93 zł, co stanowi 23,72 zł,
podatek VAT 7% zł

- 4) za wywóz śmieci wg stawki

..... 94,80 m² x 0,37 zł, co stanowi 35,08 zł,
podatek VAT 7% zł

Uwaga: Śmieci medion ubruttorione

Łącznie należności wykazane w ust. 1 i 2 wynoszą miesięcznie

1 308,31 zł

3. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia Najemca wpłacać będzie na rachunek Wynajmującego w GETIN BANK SA
konto nr 92 1560 0013 2026 0025 2092 0003
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. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawek czynszu stosownie do poziomu inflacji, określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonym w komunikacie Prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok poprzedni.
5. Zmiany stawek czynszu i opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do umowy.
6. Niepodpisanie aneksu przez Najemcę w ciągu 14 dni od daty doręczenia aneksu może być podstawą rozwiązania stosunku najmu w trybie określonym w § 8 niniejszej umowy.

§ 3

1. Najemca obowiązany jest utrzymać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt napraw niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
 - 1) naprawy i wymiany wszelkich urządzeń grzewczych, z wyjątkiem instalacji c.o. założonej 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 i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.
2. Najemca, poza naprawami wymienionymi w ust. 1, jest obowiązany do naprawy szkód powstałych z jego winy.

§ 4

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) zwrócenia 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 za okres remontu, nie dłużej jednak niż za 1 miesiąc, 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 odprowadzania 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 budynku.
3. W przypadku oddania w najem lokalu nie nadającego się do użytkowania – strony w formie pisemnej ustalą zakres prac remontowych i sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez Najemcę. Wykonane przez Najemcę prace remontowe, nie uzgodnione z Wynajmującym, nie podlegają rozliczeniu.
4. Jeżeli pomimo pisemnego wezwania przez Najemcę, Wynajmujący nie wykona obciążających go prac remontowych – Najemca może wykonać je na koszt Wynajmującego.

§ 6

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 – Wynajmującemu przysługuje prawo żądania ich usunięcia przez Najemcę w przypadku ustania stosunku najmu.

§ 7

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 w części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez 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 w 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. 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. 6,
7. w terminie 14 dni roboczych od dnia zawarcia umowy najmu nie złoży w formie aktu notarialnego oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i wydaniu Wynajmującemu przedmiotu najmu w dniu rozwiązania umowy.

§ 9

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

§ 10

1. Najemca złożył Wynajmującemu zabezpieczenie w formie *aktu „in blanco” z poręczeniem do kwoty 16 700 zł (sł. szesnastu tys. siedemset)*
2. Zabezpieczenie wraz z pożytkami z niego wynikającymi podlegają 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 dniu rozwiązania niniejszej umowy.
4. Oświadczenie stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 11

1. Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory, strony poddają pod rozstrzygnięcie rzeczowo właściwego Sądu.
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, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 300% czynszu najmu obowiązującego przed rozwiązaniem umowy za każdy miesiąc kotzystania z lokalu. Zapłata kary umownej nie zwalnia Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 2 ust. 2.

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

Umowa obowiązuje od dnia01. czerwieca 2007.....

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

ADMINISTRACJA NIERUCHOMOŚCIAMI
Łódź-Polesie
"ZIELONY RYNEK"
90-615 Łódź, Pl. Barlickiego 11
(5) tel 633-01-80

ZASTĘPCA DYREKTORA
d/s TECHNICZNO-EXPLOATACYJNYCH
Inż. Joanna Góra

SPECJALISTA
d/s Gasp/lok. Użytkowymi
Jerzy Kasinierczak