

**ZARZĄDZENIE Nr 3310/VI/12**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
z dnia **16** listopada 2012 r.

**zmieniające zarządzenie w sprawie szczegółowych zasad wynajmu lokali użytkowych  
i zasad kwalifikowania ich do poszczególnych trybów najmu.**

Na podstawie art. 30 ust.1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 97 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) oraz § 9 ust. 1 pkt 1 uchwały Nr XI/186/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 maja 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2128), zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr XIV/227/07 z dnia 27 czerwca 2007r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2129), Nr XLIV/875/08 z dnia 19 listopada 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 401, poz. 4157), Nr XXXI/566/12 z dnia 25 stycznia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 520), Nr XXXVII/675/12 z dnia 4 kwietnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1224), Nr XLI/799/12 z dnia 6 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2065) i Nr XLI/807/12 z dnia 6 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2067)

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. W zarządzeniu Nr 1283/V/07 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 listopada 2007 r. w sprawie szczegółowych zasad wynajmu lokali użytkowych i zasad kwalifikowania ich do poszczególnych trybów najmu wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 w ust. 2:

a) w pkt 4 skreśla się lit. c i lit. e,

b) po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) w trybie bezprzetargowym wynajmowane mogą być lokale użytkowe usytuowane w strefie „0” fundacjom i stowarzyszeniom na prowadzenie działalności w zakresie kultury, sztuki, ochrony dóbr kultury i dziedzictwa narodowego, po pozyskaniu pozytywnej opinii Komisji i Rozwoju Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej Łodzi oraz Komisji Kultury Rady Miejskiej w Łodzi i wskazaniu przez Prezydenta Miasta Łodzi;”

c) w pkt 5:

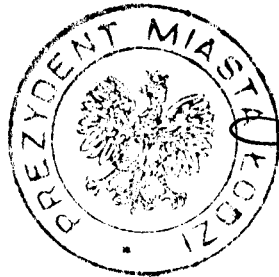
- lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) prowadzenie przez twórców działalności w dziedzinie kultury i sztuki na podstawie kwalifikacji osób uprawnionych dokonanej przez Komisję ds. Pracowni Twórczych powołaną odrębnym zarządzeniem i po wydaniu

skierowania przez Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi (na pracownie dla twórców nie można przeznaczyć lokali zakwalifikowanych do wynajmu w trybach przetargowych);”

- po lit. c dodaje się lit. d w brzmieniu:
  - „d) na szkoły międzynarodowe prowadzone przez podmioty, w przypadku gdy ich działalność ma istotne znaczenie dla Miasta Łodzi, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi oraz Komisji Edukacji Rady Miejskiej w Łodzi i wskazaniu przez Prezydenta Miasta.”;
- 2) po § 3 dodaje się § 3a w brzmieniu:
  - „§3a. Wynajem lokalu na prowadzenie przez twórców działalności w dziedzinie kultury i sztuki odbywa się w trybie i według kryteriów określonych w regulaminie pracy Komisji ds. Pracowni Twórczych zatwierdzonym odrębnym zarządzeniem.”;
- 3) w § 4 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
  - „1a. Wykazy lokali na prowadzenie przez twórców działalności w dziedzinie kultury i sztuki przygotowywane są przez Wydział Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi i podlegają publikacji przez okres 21 dni w siedzibie Wydziału Kultury w Departamencie Spraw Społecznych Urzędu Miasta Łodzi oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Łodzi.”;
- 4) wzory umów najmu lokalu użytkowego na czas nieoznaczony i oznaczony, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do zarządzenia, otrzymują odpowiednio brzmienie, jak w załącznikach Nr 1 i Nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**

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)

przy ul..... w Łodzi o łącznej powierzchni.....m<sup>2</sup>.

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

- 2) za dostarczanie zimnej wody i odbiór ścieków:
- wg stawki ..... zł/m<sup>3</sup> x .....m<sup>3</sup>/os. x ..... osób, co stanowi .....zł,
  - podatek VAT 8% .....zł,
  - łącznie .....zł,
  - wg wskazań wodomierza,
  - abonament za wodomierz .....zł,
- 3) z tytułu dostawy ciepłej wody :
- wg stawki ..... zł/m<sup>3</sup> x .....m<sup>3</sup>/os. x ..... osób, co stanowi ..... zł,
  - podatek VAT 23% ..... zł,
  - łącznie .....zł,
  - wg wskazań wodomierza,
  - abonament za wodomierz .....zł,
- 4) z tytułu odbioru odpadów :
- wg stawki .....zł/m<sup>3</sup> x .....m<sup>3</sup>/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 Najemca wpłacać będzie na rachunek Wynajmującego w .....na  
( 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 należytych 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. Jakikolwiek 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 1m<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 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”

Załącznik Nr 2  
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 )  
przy ul..... w Łodzi o łącznej powierzchni.....m<sup>2</sup>.
2. Wyposażenie 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 ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi .....zł,
  - podatek VAT ..... zł,
  - za powierzchnię ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi .....zł,
  - podatek VAT ..... zł,
  - za powierzchnię ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi .....zł,
  - 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/m<sup>2</sup> x ..... m<sup>2</sup>, co stanowi.....zł,
    - podatek VAT 23% ..... zł,
    - łącznie .....zł,

- 2) za dostarczanie zimnej wody i odbiór ścieków:
- wg stawki ..... zł/m<sup>3</sup> x .....m<sup>3</sup>/os. x ..... osób, co stanowi ..... zł,
  - podatek VAT 8% ..... zł,
  - łącznie .....zł,
  - wg wskazań wodomierza,
  - abonament za wodomierz .....zł,
- 3) z tytułu dostawy ciepłej wody :
- wg stawki ..... zł/m<sup>3</sup> x .....m<sup>3</sup>/os. x ..... osób, co stanowi ..... zł,
  - podatek VAT 23% ..... zł,
  - łącznie .....zł,
  - wg wskazań wodomierza,
  - abonament za wodomierz .....zł,
- 4) z tytułu odbioru odpadów :
- wg stawki .....zł/m<sup>3</sup> x .....m<sup>3</sup>/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 w .....na

( 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 cieplną 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. ....  
.....  
( AN / podmiot zarządzający )  
do udostępnienia lokalu w celu dokonania 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. Jakikolwiek 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 oznaczony .....lat, od dnia ..... do dnia.....
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za skutki prawne mogące wyniknąć w przypadku przejścia zarządu bądź własności nieruchomości przez inną osobę fizyczną lub prawną.
3. Po upływie okresu, na który umowa została zawarta, za zgodą stron może ona być przedłużona na czas nie oznaczony lub oznaczony.

## § 11

Najemca złożył Wynajmującemu zabezpieczenie majątkowe w postaci .....

1. Zabezpieczenie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy z chwilą wydania lokalu Wynajmującemu, po pomniejszeniu o ewentualne należności.
2. 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 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.

## § 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 1m<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 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”