

ZARZĄDZENIE Nr 5388 /VI/13
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 28 listopada 2013 r.

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

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 645) 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 2007 r. (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), Nr XLI/807/12 z dnia 6 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2067) Nr LV/1153/13 z dnia 16 stycznia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1192) oraz Nr LXVIII/1469/13 z dnia 11 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4264)

zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Warunki wynajmu lokalu użytkowego określa szczegółowo umowa najmu z zachowaniem postanowień § 7 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 i 2129, z 2008 r. Nr 401, poz. 4157, z 2012 r. poz. 520, 1224, 2065 i 2067 oraz z 2013 r. poz. 1192), zwanej dalej uchwałą.

2. Wzory umów najmu lokalu użytkowego na czas nie oznaczony i oznaczony stanowią załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. 1. Wynajem lokalu użytkowego następuje w drodze:

- 1) przetargu nieograniczonego (licytacji, konkursu ofert);
- 2) przetargu ograniczonego (konkursu ofert);
- 3) wskazania do wynajmu w trybie bezprzetargowym.

2. Kwalifikacji lokali użytkowych do poszczególnych trybów wynajmu dokonuje się uwzględniając następujące zasady:

- 1) do przetargu nieograniczonego w formie publicznego przetargu ustnego (licytacji) kwalifikuje się lokale użytkowe o powierzchni do 200 m² z wyłączeniem lokali położonych w strefie „0” oraz na parterach budynków frontowych w strefie „I” i „II”;
- 2) do przetargu nieograniczonego w formie publicznego przetargu pisemnego (konkursu ofert) kwalifikuje się lokale użytkowe:
 - a) o powierzchni większej niż 200 m²,
 - b) położone w strefie „0” oraz na parterach budynków w strefie „I” i „II”,
 - c) nie wynajęte w publicznym przetargu ustnym;
- 3) do przetargu ograniczonego w formie pisemnej (konkursu ofert) mogą być zakwalifikowane lokale użytkowe wymienione w pkt 1 i pkt 2 w tym garaże, z wyłączeniem lokali użytkowych położonych w strefie „0”;
- 4) do wynajmu w trybie bezprzetargowym kwalifikuje się lokale położone poza strefą „0”:

- a) o małej atrakcyjności, konieczności przeprowadzenia w nich dużego remontu oraz pomieszczenia niemieszkalne i gospodarcze,
 - b) niewynajęte w przetargach,
 - c) pomieszczenia po boksach motocyklowych;
- 5) 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 Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi oraz Komisji Kultury Rady Miejskiej w Łodzi i wskazaniu przez Prezydenta Miasta Łodzi;
- 6) ponadto w trybie bezprzetargowym wynajmowane są także lokale użytkowe (z wyłączeniem lokali usytuowanych w strefie „0”, na parterach w budynkach frontowych mające wejście lub witrynę na ulicę w pozostałych strefach oraz przeznaczonych na działalność gastronomiczną) na:
- a) siedziby partii politycznych, organizacji pozarządowych oraz biur parlamentarnych,
 - b) potrzeby własne organów i jednostek organizacyjnych administracji państwowej i samorządowej,
- po uzyskaniu opinii Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi i wskazaniu przez Prezydenta Miasta Łodzi,
- 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),
 - 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 Łodzi;
- 7) w trybie bezprzetargowym wynajmowane są także lokale użytkowe, o których mowa w § 6 ust. 4 uchwały, na rzecz ich byłych najemców, którzy złożyli wynajmującemu w dniu zdania lokalu oświadczenie o chęci skorzystania z prawa do ich wynajęcia oraz nie są dłużnikami Miasta Łodzi; przedmiotem najmu może być lokal, o którym mowa w zdaniu poprzednim, przy czym dopuszcza się, aby jego powierzchnia była większa bądź mniejsza o 30%, gdy zmiana jej jest wynikiem przeprowadzonego remontu budynku.

§ 3. Wynajem lokalu użytkowego w trybie przetargu na wysokość stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni ogólnej, o którym mowa w niniejszym zarządzeniu, odbywa się na zasadach określonych w regulaminach zatwierdzonych odrębnym zarządzeniem.

§ 4. 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.

§ 5. 1. Wykazy lokali użytkowych do wynajmu w trybie bezprzetargowym, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 4 przygotowywane są przez Wydział Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi i wymagają uzyskania opinii Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi.

2. 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.

3. Umowę najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1, zawiera się na wniosek osoby zainteresowanej, nieposiadającej zadłużeń wobec Miasta Łodzi z tytułu najmu innych lokali użytkowych, po wydaniu skierowania przez Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi. O wyborze osoby zainteresowanej najmem decyduje kolejność zgłoszeń.

4. W przypadku złożenia w tym samym dniu, na ten sam lokal kilku wniosków, wyboru najemcy dokonuje Wydział Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi, z uwzględnieniem pierwszeństwa osób bezrobotnych, zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w Łodzi, przy udziale osób zainteresowanych najmem.

§ 6. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane w trybach przetargowych osobom, które w wyniku przetargu nabędą w całości lub w części wierzytelność Miasta Łodzi z tytułu najmu poprzedniego najemcy.

§ 7. Niezłożenie przez najemcę lokalu w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy najmu oświadczeń, o których mowa w § 7 ust. 2 uchwały, stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 8. Ilekroć w niniejszym zarządzeniu jest mowa o strefie, należy przez to rozumieć strefy określone w obowiązującym zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie podziału Miasta Łodzi na strefy oraz ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych.

§ 9. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi.

§ 10. Traci moc zarządzenie 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, zmienione zarządzeniem Nr 3310/VI/12 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 16 listopada 2012 r.

§ 11. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

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,

prowadzących 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 m².

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

§ 2.

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

- za powierzchnię - m² wg stawki zł/m², co stanowi zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi zł.

- za powierzchnię - m² wg stawki zł/m², co stanowi zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi zł.

- za powierzchnię - m² wg stawki zł/m², co stanowi zł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi zł.

- za powierzchnię - m² wg stawki zł/m², co stanowizł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi zł.

- za powierzchnię - m² wg stawki zł/m², co stanowizł,
- 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/m² + podatek VAT *), co stanowi zł/m-c,

b) do podgrzania wody - zł miesięcznie wg stawki zł/od osoby + podatek VAT%*), co stanowizł/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 stawkizł/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.

*) 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 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.

§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 , 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 m².

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 - m² wg stawki zł/m², co stanowizł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi zł;

- za powierzchnię - m² wg stawki zł/m², co stanowizł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi zł;

- za powierzchnię - m² wg stawki zł/m², co stanowizł,

- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi zł;
- za powierzchnię - m² wg stawki zł/m², co stanowizł,
- podatek VAT w wysokości 23% , co stanowi zł;
- za powierzchnię - m² wg stawki zł/m², co stanowizł,
- 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 cieplną:
 - a) do ogrzewania lokalu - zł miesięcznie wg stawki zł/m² + podatek VAT *), co stanowi zł/m-c,
 - b) do podgrzania wody - zł miesięcznie wg stawki zł/od osoby + podatek VAT%*), co stanowizł/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 stawkizł/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 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.

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 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.

§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