

**WZÓR**

**UMOWA NAJMU LOKALU**

zawarta w ..... w dniu ..... pomiędzy:

**„Łódzką Spółką Infrastrukturalną”** sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 190,  
REGON:100077301, NIP:725-19-06-517, wysokość kapitału zakładowego ..... PLN,  
działającą na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla  
Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy - Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem  
KRS 0000243066, zwaną w dalszej części umowy **„Wynajmującym”**,

reprezentowaną przez:

.....  
.....  
.....

a

Panem/Panią ..... prowadzącym działalność  
gospodarczą pod nazwą .....z siedzibą w  
....., wpisaną/ym do .....REGON:  
.....NIP :.....zwaną/ym w dalszej części umowy **„Najemcą”**,  
reprezentowaną/ym przez:

.....\*

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że jest jedynym właścicielem budynku, położonego w Łodzi, przy  
....., dla którego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia  
w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW nr ..... oraz,  
że jest uprawniony do oddania w najem **lokalu nr .....** znajdującego się w powołanym wyżej  
budynku.

\*Wypełnić właściwe pole

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>, znajdujący się w  
budynku, o którym mowa w § 1, usytuowany na ..... oznaczony jako lokal nr .....,wraz z  
wyposażeniem, urządzeniami i instalacjami określonymi w protokole zdawczo-odbiorczym  
będącym integralną częścią umowy, zwany w dalszej części umowy przedmiotem najmu.
2. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na cele .....

### § 3

1. W ramach obowiązków wynikających z niniejszej umowy Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń:
  - a) zapewnienia ogrzewania lokalu w sezonie grzewczym,
  - b) zapewnienia ciepłej i zimnej wody do celów sanitarnych wraz z odprowadzaniem ścieków.Powyższe świadczenia Wynajmującego stanowią podstawę do poboru opłaty zaliczkowej na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu i nie są objęte czynszem najmu uiszczanym przez Najemcę.
2. Najemca obowiązany jest do przestrzegania postanowień prawa miejscowego, a zwłaszcza uchwały nr XXI/483/15 z dnia 09.12.2015 r. w sprawie utworzenia Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej oraz uchwały nr XXXVII/966/16 Rady Miasta w Łodzi z dn. 16.11.2016 r. pn. „Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane dla miasta Łodzi”, a także jakichkolwiek innych uchwał, które by je zmieniały lub zastępowały.
3. Najemca może umieszczać na budynku, o którym mowa w § 1 Umowy, takie reklamy, jakich treść i formę uzgodni z Wynajmującym. Wszelkie ustalenia wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.

### § 4

1. Najemca obowiązany jest do używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i celem umowy.
2. Najemca obowiązany jest prowadzić działalność w przedmiocie najmu w sposób nieuciążliwy i niezakłócający działalności Wynajmującego oraz innych najemców.
3. Najemca nie może przedmiotu najmu oddać w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, w dzierżawę albo w podnajem, jak i udostępnić tytułem jakiegokolwiek innego stosunku cywilnoprawnego, z wyjątkiem przypadku, kiedy uzyska uprzednią, wyraźną i pisemną zgodę Wynajmującego. W przypadku gdyby osoba trzecia przedmiotu najmu używała, wówczas domniemywa się, że Najemca udostępnił przedmiot najmu tej osobie trzeciej tytułem podnajmu.
4. Najemca obowiązany jest utrzymać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.
5. Najemcę w trakcie trwania najmu obciążają drobne remonty i naprawy mające na celu utrzymanie przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, a w szczególności:
  - a) dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi,
  - b) naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
  - c) dokonywanie napraw urządzeń sanitarnych zainstalowanych w lokalu,
  - d) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu, aż do pionów zbiorczych,
  - e) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem,

- f) naprawy innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych, w tym: malowanie lub tapetowanie oraz naprawy uszkodzeń tynków ścian i sufitów; malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń sanitarnych i grzewczych,
  - g) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej.
6. Najemca poza naprawami wymienionymi w ust. powyżej, jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.
  7. Wszelkie remonty i naprawy muszą być uprzednio uzgodnione z Wynajmującym w formie pisemnej.
  8. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia oraz zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim na stałe urządzeń technicznych, wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca, a Wynajmujący, po zakończeniu stosunku najmu, na zasadzie odstępstwa od art. 676 Kodeksu cywilnego, zatrzymując jakiegokolwiek dokonane przez Najemcę adaptacje, modernizacje, ulepszenia lub zmiany struktury przedmiotu najmu, nie ma obowiązku zwrotu Najemcy wartości poniesionych nakładów. Wynajmujący może też, według swego wyboru, żądać usunięcia dokonanych przez Najemcę adaptacji, modernizacji, ulepszeń lub zmian struktury przedmiotu najmu, w określonym przez siebie terminie, a w braku jego określenia przez Wynajmującego – w dacie zakończenia stosunku najmu. W tym ostatnim przypadku, jeżeli Najemca nie usunie dokonanych przez Najemcę adaptacji, modernizacji, ulepszeń lub zmian struktury przedmiotu najmu w terminie określonym przez Wynajmującego albo w dacie zakończenia stosunku najmu (zależnie od okoliczności), Wynajmujący ma prawo usunięcia tychże adaptacji, modernizacji, ulepszeń lub zmian struktury przedmiotu najmu na koszt i ryzyko Najemcy, a Najemca ma obowiązek zwrotu kosztów zgodnie z dokumentacją potwierdzającą ich poniesienie, przedstawioną przez Wynajmującego, w terminie 7 dni od dnia doręczenia Najemcy wezwania.
  9. Najemca odpowiada wobec Wynajmującego za szkody spowodowane w przedmiocie najmu przez osoby trzecie, przebywające w tymże przedmiocie najmu za jego zgodą, jak za skutki własnych działań lub zaniechań. Umowa ubezpieczenia, o której mowa w § 6 ust. 3 niniejszej Umowy, winna obejmować ryzyko, o którym mowa w niniejszym, ustępie, na sumę ubezpieczenia nie niższą od ..... złotych.

## § 5

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w kwocie ..... złotych (słownie ..... ) za 1m<sup>2</sup> najmowanej powierzchni, podwyższonej o podatek VAT, tj. kwotę po ..... (słownie ..... ) złotych miesięcznie.
2. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięczne opłaty dodatkowe niezależne od Wynajmującego, wynikające ze świadczeń dokonywanych przez osoby trzecie. Wysokość opłat dodatkowych obowiązująca w chwili zawarcia umowy zostanie ustalona w karcie lokalu tj. załączniku nr 1 do niniejszej umowy stanowiącym jej integralną część. Wysokość opłat dodatkowych jest zależna od osób trzecich, obciążających tymi opłatami Wynajmującego, zatem zmiana wysokości tych opłat nie wymaga zmiany niniejszej Umowy. Wynajmujący będzie informował Najemcę o zmianie wysokości opłat dodatkowych, w miarę możliwości czyniąc to z wyprzedzeniem.

3. Najemca zobowiązany jest do zawarcia indywidualnej umowy na dostawę energii elektrycznej. Najemca ma obowiązek przedstawić umowę, o której mowa powyżej, na każde wezwanie Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o liczbie osób zatrudnionych w przedmiocie najmu w celu naliczenia opłaty za wywóz odpadów komunalnych wg stawki ustalonej uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi.
  - 4.1. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowych danych złożonych w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 4, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych przezeń ustaleń, co do liczby zatrudnionych osób.
  - 4.2. W przypadku nałożenia kary na Wynajmującego z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości związanych z wywozem odpadów komunalnych z przyczyn związanych z przedmiotem niniejszej Umowy, Wynajmującemu przysługuje prawo obciążenia Najemcy kosztami poniesionymi w związku z nałożoną karą.
5. Najemca zobowiązany jest do zawarcia indywidualnej umowy na wywóz odpadów powstających w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Najemca ma obowiązek przedstawić umowę, o której mowa powyżej, na każde wezwanie Wynajmującego.
6. Rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonuje Wynajmujący raz w roku najpóźniej do 31 marca roku następnego na podstawie otrzymanej przez Wynajmującego faktury z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. przez wyliczenie kosztów zużycia przypadających na Najemcę, z uwzględnieniem dokonanych przez niego zaliczkowych wpłat na poczet kosztów zużycia wody.
7. Rozliczenia kosztów w odniesieniu do wniesionych przez Najemcę opłat za energię ciepłą dokonuje Wynajmujący raz w roku najpóźniej do 31 marca roku następnego, na podstawie otrzymanej przez Wynajmującego faktury od dostawcy energii cieplnej. Rozliczenie to będzie stanowić podstawę ustalenia przez Wynajmującego cen na następny okres rozliczeniowy.
8. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 jak i opłaty, o których mowa w ust. 2, płatne będą z góry w terminie do 14 dnia danego miesiąca kalendarzowego, za który następuje zapłata czynszu (liczy się data uznania rachunku Wynajmującego kwotą przelewu), na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
9. W przypadku opóźnienia w uiszczeniu w całości albo w części wyżej wymienionych należności, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
10. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu określonej wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych w komunikacie Prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok ubiegły. Zmiana czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi od miesiąca ..... r. Waloryzacja nie stanowi zmiany umowy.
11. Zmiana wysokości stawki czynszu, z wyjątkiem ust. 10 niniejszego paragrafu, może nastąpić z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia dotychczas obowiązującej stawki czynszu, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po dokonaniu wypowiedzenia.

## § 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się do ubezpieczenia budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, od ognia i innych zdarzeń losowych.
2. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia wynajmowanego lokalu od zagrożeń pożarowych.
3. Na Najemcy ciąży obowiązek ubezpieczenia mienia, które wniesie do przedmiotu najmu, a w szczególności znajdujących się w nim towarów, wyposażenia, sprzętów i urządzeń,

od ognia i innych zdarzeń losowych, jak również od kradzieży. Najemca ubezpieczy się ponadto od OC z tytułu działalności prowadzonej w przedmiocie najmu. Ubezpieczenia te najemca będzie utrzymywał przez czas trwania umowy.

4. Każda ze Stron przedstawi na żądanie drugiej strony polisę ubezpieczeniową stwierdzającą zawarcie umowy, do zawarcia, której Strona była zobowiązana stosownie do postanowień zawartych w ust. 1 i 3.
5. Wynajmujący nie odpowiada za mienie Najemcy wniesione do przedmiotu najmu.

## § 7

Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem, w szczególności do udostępnienia lokalu Wynajmującemu, odpowiednim służbom lub osobom upoważnionym przez Wynajmującego celem usunięcia powstałych awarii, powodujących szkodę lub bezpośrednio zagrażających powstaniem szkody.

## § 8

Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu..... na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Najemca oświadcza niniejszym, że z przedmiotem najmu zapoznał się i nie wnosi doń uwag uznając przedmiot najmu za zgodny z niniejszą Umową, będący w stanie dobrym i zdatnym do umówionego użytku.

## § 9

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest:
  - 1.1 zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym – z wyjątkiem normalnego zużycia – na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony najpóźniej w terminie zakończenia umowy najmu,
  - 1.2 zwrócić Wynajmującemu równowartość zniszczonych elementów i wyposażenia technicznego, które znajdowały się w przedmiocie najmu w chwili wydania go Najemcy, zgodnie z ich wartością rynkową aktualną na dzień zakończenia stosunku najmu i wyliczoną przez Wynajmującego, na co Najemca wyraża zgodę.
2. Najemca umożliwi Wynajmującemu możliwość inspekcji przedmiotu najmu w terminie 14 dni od czasu wypowiedzenia umowy w celu przekazania ewentualnych wskazówek dotyczących zdania przedmiotu najmu.
3. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu przedmiotu najmu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia przedmiotu najmu. Wynajmujący ma prawo pokryć ww. koszty z kaucji wniesionej przez Najemcę.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu chyba, że rzeczy te nie podlegają zajęciu.

## § 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego od ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego następującego w miesiącu kalendarzowym, w którym nastąpi doręczenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy.

## § 11

1. Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w wypadku naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z następujących postanowień umowy:
  - 1.1. W razie zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej umowy za trzy pełne okresy płatności, po uprzednim pisemnym wezwaniu najemcy udzielającym mu dodatkowego 14 dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu i opłat,
  - 1.2. W razie stwierdzenia, że Najemca używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem albo gdy lokal będący przedmiotem najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie,
  - 1.3. W razie stwierdzenia, że Najemca oddał przedmiot najmu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, w dzierżawę lub w podnajem – bez pisemnej zgody Wynajmującego,
  - 1.4. W razie dokonania przez Najemcę adaptacji, modernizacji lub innych czynności określonych w § 4 ust. 8 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego,
2. W przypadku rozwiązania umowy z ww. przyczyn lub przyczyny Najemca jest zobowiązany, bez dodatkowego zawiadomienia na piśmie, do zwrotu wszystkich kompletów kluczy oraz zwrotu lokalu w terminie trzech dni od daty rozwiązania umowy. W przypadku niedotrzymania tego warunku Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wyprowadzenia Najemcy na jego koszt.
3. Rozwiązanie umowy nie ogranicza praw Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych KC.

## § 12

1. Najemca oświadcza, że zapłacił Wynajmującemu tytułem nieoprocentowanej kaucji kwotę stanowiącą równowartość miesięcznego czynszu, tj. kwotę ..... zł (słownie: .....), na rachunek bankowy Wynajmującego, o którym mowa w ogłoszeniu postępowania celem zabezpieczenia czynszu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującego mogących wyniknąć z niniejszej umowy. Na poczet kaucji zaliczone zostaje wpłacone przez Najemcę wadium. Kaucja podlega corocznej waloryzacji na zasadach określonych w § 5 ust. 10 Umowy. Wynajmujący zawiadamia Najemcę pisemnie o waloryzacji kaucji, a Najemca jest zobowiązany do zapłaty kwoty waloryzacji w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia przez Wynajmującego.
2. Kaucja podlega zwrotowi w przypadku wywiązania się Najemcy z wszystkich postanowień umowy, w terminie 30 dni od daty sporządzenia i podpisania przez obie Strony protokołu zdawczo-odbiorczego ze zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu. W przypadku opisanym w §

- 4 ust. 8 (zdanie ostatnie) Umowy, Wynajmujący może zatrzymać kwotę kaucji do czasu zakończenia usuwania adaptacji, modernizacji, ulepszeń lub zmian struktury przedmiotu najmu, jednakże nie dłużej niż przez okres 6 miesięcy. Wszelkie zaległe opłaty, koszty i odszkodowania przypadające Wynajmującemu od Najemcy podlegają potrąceniu z kwoty kaucji, na co Najemca wyraża niniejszym zgodę.
3. W przypadku zaistnienia sytuacji opisanej w § 11 kaucja nie zostanie zwrócona Najemcy, na co wyraża on zgodę.
  4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego na skutek co najmniej jednej spośród przyczyn określonych w § 10 umowy, Najemca jest zobowiązany do zapłaty kwoty stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu na dzień złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy wraz z opłatami zaliczkowymi za świadczenia z tytułu najmu lokalu. W tym zakresie Najemca w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc z uwzględnieniem następujących warunków:
    - a) kwota pieniężna, do której Najemca podda się dobrowolnej egzekucji wynosić będzie ... zł;
    - b) zdarzeniem od którego uzależnia się wykonanie obowiązku zapłaty powyższej kwoty będzie konieczność wystosowania przez Wynajmującego pisemnego wezwania do zapłaty listem poleconym wysłanym na adres określony na wstępie niniejszej umowy, w którym to wezwaniu termin zapłaty oznaczony zostanie na 7 dni kalendarzowych od dnia jego doręczenia;
    - c) termin, do którego Wynajmujący będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności oznaczony zostanie na dzień .... (np. 10 lat od zawarcia umowy).
  5. Brak przedłożenia prawidłowego oświadczenia opisanego w ust. 4 skutkować będzie wyznaczeniem dodatkowego 7-dniowego terminu na wykonanie tego zobowiązania pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia i zapłaty kwoty stanowiącej równowartość miesięcznego czynszu na dzień złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy wraz z opłatami zaliczkowymi za świadczenia z tytułu najmu lokalu.

### § 13

1. Osobą odpowiedzialną za realizację niniejszej umowy ze strony Najemcy jest:..... tel.....  
e-mail:....., który w okresie realizacji umowy działa w imieniu i na rachunek Najemcy.
2. Osobą odpowiedzialną ze strony Wynajmującego za nadzór nad realizacją niniejszej umowy w kwestiach formalnych jest: .....tel.....  
e-mail:.....
3. Osobą odpowiedzialną ze strony Wynajmującego za nadzór nad realizacją niniejszej umowy w kwestiach technicznych jest: .....tel.....  
e-mail:.....
4. Wynajmujący może zażądać od Najemcy zmiany osoby o której mowa w ust. 1, składając żądanie na piśmie, jeżeli uzna, że osoba ta nie wykonuje swoich obowiązków wynikających z niniejszej umowy. Wówczas Najemca obowiązany jest dokonać jej zmiany zgodnie z żądaniem Wynajmującego, w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego.

5. Zmiana osób wymienionych w ust. 1-3 niniejszego paragrafu, nie wymaga pisemnej zmiany niniejszej umowy w formie aneksu.

**§ 14**

Każda zmiana i uzupełnienie Umowy wymaga zachowania formy pisemnego aneksu podpisanego przez obie Strony, pod rygorem nieważności.

**§ 15**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 16**

Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

**§ 17**

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

Załącznik nr 1 – Karta lokalu.

Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo-odbiorczy do umowy najmu lokali

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**