

REGULAMIN

postępowania w przedmiocie najmu lokali w budynkach stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.

§ 1

Wstęp

Regulamin określa sposób organizowania i przeprowadzania postępowania w przedmiocie najmu lokali w budynkach stanowiących własność Łódzkich Inwestycji Sp. z o.o. oraz warunki wyłonienia najkorzystniejszej oferty złożonej przez Oferenta.

§ 2

Słowniczek

Ilekoć w Regulaminie jest mowa o:

1. **aukcji internetowej/aukcji elektronicznej** – należy przez to rozumieć dopuszczalny tryb konkursowy, będący aukcją dostępną za pośrednictwem protokołu elektronicznego https, w ramach internetowej aplikacji aukcyjnej (Platformy Zakupowej);
2. **dokumentach** – należy przez to rozumieć dokumenty uprawniające do udziału we wskazanym w ogłoszeniu trybie konkursowym;
3. **Komisji** – należy przez to rozumieć organ powołany uchwałą Zarządu Łódzkich Inwestycji sp. z o.o. odpowiedzialny za przeprowadzenie postępowania oraz wybór oferty w Trybie z wolnej ręki;
4. **konkursie ofert** – należy przez to rozumieć dopuszczalny tryb konkursowy, wybór najkorzystniejszej oferty złożonej w formie pisemnej;
5. **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal użytkowy lub lokal mieszkalny należący do Spółki;
6. **ofercie** – należy przez to rozumieć złożone przez Oferenta oświadczenie woli zawierające proponowaną wysokość miesięcznego czynszu za lokal;
7. **Oferencie/przyszłym Najemcy** – należy przez to rozumieć każdą osobę fizyczną/osobę prawną/podmiot nieposiadający osobowości prawnej, składającą Ofertę najmu lokalu, zgodnie z zamieszczonym ogłoszeniem w formie wskazanej w Regulaminie;
8. **ogłoszeniu** – należy przez to rozumieć publiczny komunikat o lokalach przewidzianych przeznaczonych do wynajmu;
9. **Organizatorze postępowania/Wynajmującym** – należy przez to rozumieć Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, KRS: 0001020280, NIP: 7272866705;
10. **postępowaniu** – należy przez to rozumieć opisany w Regulaminie sposób zorganizowania i przeprowadzenia procesu wyboru przyszłego Najemcy w jednym z trybów konkursowych, którego celem jest zawarcie umowy na najem wolnych lokali w budynkach stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o. Postępowanie odbywa się każdorazowo w celu najmu lokalu;

11. **Regulaminie** – należy przez to rozumieć niniejszy regulamin postępowania w przedmiocie najmu lokali w budynkach stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.;
12. **terminie związania ofertą** – należy przez to rozumieć okres, w którym Organizator postępowania ma możliwość wyboru Oferty najkorzystniejszej i zawarcia umowy na warunkach określonych w ogłoszeniu, a Oferent nie ma możliwości dokonania zmian Oferty ani jej wycofania. Termin ten wynosi 60 dni, licząc od dnia złożenia Oferty;
13. **trybie konkursowym** – należy przez to rozumieć tryb/sposób wyłonienia najkorzystniejszej Oferty złożonej przez Oferenta, tj. aukcję internetową, konkurs ofert;
14. **trybie z wolnej ręki** – należy przez to rozumieć tryb wyboru Oferty w drodze negocjacji bez przeprowadzania Postępowania, na zasadach i w granicach określonych w Regulaminie;
15. **wadium** – należy przez to rozumieć określoną kwotę pieniężną, składaną na poczet zabezpieczenia dotrzymania warunków określonych w ramach prowadzonego postępowania;
16. **Zarządzie Spółki** – należy przez to rozumieć Zarząd Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.

§ 3

Tryby wyboru Najemcy lokalu

1. Najemcy lokali są wyłaniani w wyniku zastosowania jednego z dwóch trybów:
 - a) tryb konkursowy,
 - b) tryb z wolnej ręki.
2. W celu wyłonienia Najemcy w trybie konkursowym konieczne jest przeprowadzenie postępowania na zasadach określonych w § 4 Regulaminu.
3. Wyłonienie Najemcy w trybie z wolnej ręki nie wymaga przeprowadzenia postępowania. Zawieranie umowy najmu w powyższy sposób nie może naruszać warunków i zasad wynajmu lokali wynikających z uchwał Rady Miejskiej w Łodzi oraz zarządzeń Prezydenta Miasta Łodzi – w zakresie w jakim odnoszą się one do zasobu lokalowego niestanowiącego własność Miasta Łódź ani jego komórek organizacyjnych.
4. Decyzję o wyborze trybu, według którego wyłonieni będą najemcy w odniesieniu do danego lokalu lub grupy lokali, podejmuje Zarząd Spółki.

§ 4

Przedmiot postępowania i kryterium wyboru – tryb konkursowy

1. Przedmiotem postępowania w ramach trybu konkursowego jest wybór przyszłego Najemcy lokalu.
2. Kryterium wyboru przyszłego Najemcy stanowi:
 - a) wysokość miesięcznego czynszu netto za lokal - waga kryterium 80%, tj. max. 80 punktów,
 - w przypadku lokali mieszkalnych wysokość czynszu nie obejmuje opłat kosztów wspólnych i zaliczek na media,
 - w przypadku lokali użytkowych wysokość czynszu nie obejmuje kosztów wspólnych,

zaliczek na media, współczynnika budynkowego,

- b) kryterium merytoryczne, właściwe – zależnie od przedmiotu postępowania – dla lokali użytkowych albo mieszkalnych, określone w Formularzu Oferty stanowiącym załącznik nr 1 A do Regulaminu – waga kryterium 20%, tj. max. 20 punktów, zaś sposób obliczenia liczby punktów za spełnienie każdego z kryteriów określono w ust. 3.
3. Kryterium wyboru stanowi łączna liczba punktów N_i , wynikająca z uwzględnienia poniższych kryteriów:
- a) wysokość miesięcznego czynszu netto za lokal – waga kryterium wynosi 80%, tj. max. 80 punktów. W ramach kryterium Wynajmujący będzie przyznawał punkty (P_i) zgodnie z poniższym wzorem:
- $$P_i = (C_i / C_{\max}) * 80 \text{ pkt}$$
- gdzie:
- P_i – to liczba punktów, jakie otrzyma oferta oceniana w ramach kryterium określonego w ust. 2 pkt. a,
- C_{\max} – najwyższa wysokość czynszu spośród ocenianych Ofert,
- C_i – wysokość czynszu Oferty ocenianej,
- przy czym liczba punktów będzie obliczana do dwóch miejsc po przecinku, a także:
- b) kryteria merytoryczne określone w Formularzu Oferty stanowiącym załącznik nr 1 do Regulaminu – waga kryterium wynosi 20%, tj. max. 20 punktów. W ramach kryterium Wynajmujący będzie przyznawał punkty – (KM_i) , w konsekwencji,
- c) łączną liczbę punktów (N_i) , jaką Wynajmujący przyzna Najemcy, oblicza się ze wzoru:
- $$N_i = P_i + KM_i.$$
4. Zaproponowana wysokość czynszu nie może być niższa niż wysokość czynszu wywoławczego wskazanego w ogłoszeniu.
5. W przypadku jednakowej liczby punktów decyduje kolejność złożenia ofert.

§ 5

Udział w postępowaniu

1. Do udziału w postępowaniu dopuszcza się każdą osobę fizyczną, osobę prawną albo podmiot nieposiadający osobowości prawnej, ale posiadający zdolność do czynności prawnych, który spełnia wymagania Regulaminu oraz złoży Wynajmującemu dokumenty, o których mowa w § 8 ust. 1 Regulaminu a także, wobec którego Spółka nie ma wierzytelności wymagalnych na dzień złożenia oferty. Niespełnienie któregośkolwiek spośród wskazanych warunków dopuszczania do udziału w postępowaniu może spowodować odrzucenie oferty, o czym zawiadamia się Oferenta.
2. Postępowanie w przedmiocie najmu dla danego lokalu jest ważne, gdy zostanie złożona co najmniej jedna oferta niepodlegająca odrzuceniu.

§ 6

Ogłoszenie postępowania

1. Postępowanie odbywa się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu. Komunikat o ogłoszeniu jest publikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Organizatora postępowania lub poprzez jedno z wymienionych mediów: tablic ogłoszeniowych przed i w siedzibie Spółki, Platformy Zakupowej, portali ogłoszeniowych, prasie lokalnej. Komunikat o ogłoszeniu jest umieszczany w miejscach wskazanych powyżej i widoczny do końcowego terminu składania ofert, jednak nie krócej niż przez 3 dni robocze.
2. Ogłoszenie powinno zawierać w szczególności:
 - a) informację o adresie lokalu objętego postępowaniem, jego powierzchnię podaną w m² oraz o umiejscowieniu w budynku,
 - b) informację o miejscu i czasie składania oferty oraz jej wymaganych składnikach,
 - c) informację o cenie wywoławczej wysokości miesięcznego czynszu za lokal,
 - d) informację o szacunkowych wysokościach kosztów wspólnych oraz zaliczek na media,
 - e) informację o stosowanym trybie konkursowym,
 - f) informację o wysokości wadium i terminie jego wpłaty wraz z numerem konta bankowego, na które należy dokonać wpłaty,
 - g) informację o miejscu i terminie aukcji internetowej, a w przypadku zastosowania Konkursu ofert – o terminie otwarcia ofert,
 - h) informację o możliwości unieważnienia postępowania bez podania przyczyny.

§ 7

Forma składania ofert w postępowaniu

1. Składanie ofert w postępowaniu następuje poprzez wypełnienie elektronicznego formularza (Załącznik nr 1A, 1B), dostępnego na stronach internetowych Spółki – <https://www.zielona6.com/>, <https://ogrodowa24.com/> i innych, który po wypełnieniu należy podpisać odręcznie lub za pomocą podpisu elektronicznego i przesać w formie:
 - a) pisemnej na adres Spółki – datą złożenia jest data doręczenia do Spółki przez operatora pocztowego albo data przyjęcia na dziennik kancelaryjny w przypadku złożenia oferty osobiście w siedzibie Spółki,
 - b) dokumentowej (skan podpisanego formularza) na adres mailowy: wynajem@li.lodz.pl,
 - c) elektronicznej (podpis elektroniczny kwalifikowany) na adres mailowy: wynajem@li.lodz.pl.
2. Oferty należy złożyć w terminie wskazanym w ogłoszeniu. Oferty składane po jego upływie podlegają odrzuceniu.
3. Oferta powinna być – pod rygorem jej odrzucenia – złożona w języku polskim. Dokumenty winne być wypełnione czytelnie, wszelkie poprawki powinny być zaparafowane przez osobę podpisującą ofertę.

4. Oferta musi być podpisana przez Oferenta lub osobę upoważnioną do jego reprezentowania – pod rygorem jej odrzucenia.
5. W przypadku przeprowadzenia przez Organizatora postępowania zmian w Formularzu oferty (załącznik nr 1) w trakcie trwania postępowania, Oferent zostanie wezwany do uzupełnienia oferty w terminie nie krótszym od dwóch dni roboczych, a termin zakończenia postępowania zostanie odpowiednio przedłużony.
6. Otwarcie ofert nastąpi w terminie podanym w ogłoszeniu.

§ 8

Oferta

1. Oferta powinna zawierać:
 - a) wypełniony formularz oferty, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu,
 - b) Oświadczenie Oferenta, którego wzór stanowi załącznik nr 4 do Regulaminu,
 - c) Pełnomocnictwo do reprezentowania podmiotu, występującego jako Oferent lub inny dokument, z którego wynika upoważnienie do reprezentowania Oferenta.
2. Komisja może zażądać do wglądu:
 - a) dokument tożsamości Oferenta lub osoby upoważnionej/uprawnionej do jego reprezentowania, lub posiadającej pełnomocnictwo albo Dokument, o którym mowa w ust. 1 lit. c,
 - b) zaświadczenie o zatrudnieniu, o wysokości zarobków za ostatnie kilka miesięcy; zaświadczenia o dochodach od pracodawcy lub dokumentów potwierdzających inne uzyskiwane przychody,
 - c) raporty w szczególności: Biuro Informacji Kredytowej, Krajowy Rejestr Długów, Związek Banków Polskich, Rejestr dłużników BIG InfoMonitor.
3. Przekazanie dokumentów lub informacji wymienionych w ust. 2 nie jest obligatoryjne, lecz wpływa na ewaluację oferty przez Komisję, może też skutkować tym, że oferta nie będzie brana pod uwagę w dalszym postępowaniu. W przypadku pozytywnej weryfikacji wymaganych dokumentów Oferent otrzyma zaproszenie do kolejnego etapu Postępowania zgodnie z § 10 Regulaminu.
4. W przypadku zamiaru prowadzenia przez Oferenta w lokalu działalności zagrażającej immisjami pośrednimi lub bezpośrednimi albo nie licującej z dobrym imieniem Spółki, Komisja zastrzega sobie, w przypadku postępowania dotyczącego lokalu użytkowego prawo odrzucenia oferty.
5. Wzory umów najmu lokali stanowią kolejno załączniki nr 5, 6, 7, 8, 9 do Regulaminu.

§ 9

Tryby konkursowe

Wyróżnia się następujące tryby konkursowe:

- a) konkurs ofert – przeprowadzany zgodnie z § 11 Regulaminu,
- b) aukcja internetowa – przeprowadzana zgodnie z § 12 Regulaminu.

§ 10

Etapy postępowania

1. Postępowanie przeprowadzane w trybie Konkursu ofert jest jednoetapowe. Składanie dokumentów uprawniających do udziału w tym trybie konkursowym wraz z ofertą na najem lokalu odbywa się w odpowiedzi na ogłoszenie.
2. W pozostałych trybach postępowanie przeprowadzane jest w dwóch etapach:
 - a) I Etap – etap składania dokumentów uprawniających do udziału w wybranym trybie konkursowym wraz z ofertą na najem lokalu,
 - b) II Etap – etap uzależniony od trybu podanego w ogłoszeniu:
 - aukcja elektroniczna za pośrednictwem Platformy Zakupowej.

§ 11

Konkurs ofert

1. Jest to tryb, w którym Oferent składa ofertę w formie określonej w § 7 ust. 1 lit. a, b albo c, na zasadach określonych w § 8 Regulaminu.
2. Komisja po zweryfikowaniu ofert wybiera najkorzystniejszą ofertę.
3. Zaoferowanie przez Oferenta najwyższej wysokości czynszu najmu nie jest jednoznaczne z wyborem jego oferty. O ostatecznym wyniku postępowania decydują kryteria określone w § 4 Regulaminu.

§ 12

Aukcja internetowa

Szczegółowy opis przebiegu aukcji internetowej określa *Regulamin prowadzenia aukcji elektronicznych na wynajem lokali stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.*, stanowiący załącznik nr 2 do Regulaminu.

§ 13

Wadium

1. Warunkiem udziału w Postępowaniu jest wpłata wadium.
2. Wadium ustala się jako kwotę pieniężną, w wysokości miesięcznego czynszu za dany lokal, podanej w ogłoszeniu.
3. Wadium winno znaleźć się na nieoprocentowanym rachunku bankowym Organizatora, podanym w ogłoszeniu, najpóźniej na dzień i godzinę wskazane w ogłoszeniu.
4. W tytule przelewu Oferent winien wskazać, którego lokalu dotyczy wadium.
5. Brak wadium na koncie Organizatora w podanym terminie skutkować będzie odrzuceniem oferty.
6. W przypadku wyłonienia przyszłego Najemcy wpłacone przez niego wadium zostaje zatrzymane przez Organizatora postępowania na poczet kaucji określonej w umowie najmu. Oferent

zobowiązuje się do wpłacenia różnicy pomiędzy wadium a należną kaucją, najpóźniej w terminie 7 dni od podpisania umowy najmu.

7. W przypadku gdy wyłoniony przyszły Najemca uchyla się od podpisania umowy, wpłacone Wadium podlega zwrotowi.
8. W przypadku wyboru Oferenta, który złożył najkorzystniejszą ofertę, pozostałym Oferentom wadium wraz z odsetkami zostanie zwrócone niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty, nie później niż siedem (7) dni roboczych po dokonaniu wyboru. Datę zwrotu stanowi dzień obciążenia rachunku bankowego Organizatora.
9. Wadium podlega także zwrotowi wszystkim Oferentom w przypadku unieważnienia postępowania przez Organizatora. W takim przypadku zwrot wraz z odsetkami dokonany będzie w terminie 7 dni od ogłoszenia przez Organizatora decyzji o unieważnieniu postępowania.

§ 14

Zawarcie umowy w ramach postępowania

1. Oferent, którego oferta została wyłoniona przez Komisję jako najkorzystniejsza, jest powiadamiany o tym fakcie mailowo i telefonicznie przez sekretarza Komisji. Oferent w terminie i miejscu wskazanym w powiadomieniu jest zobowiązany zgłosić się do Organizatora postępowania (pod rygorem odstąpienia Organizatora postępowania od zawarcia umowy i zatrzymania wadium), celem zawarcia umowy.
2. W przypadku niezgłoszenia się przez Oferenta we wskazanym terminie bądź złożenia przezeń rezygnacji z zawarcia umowy najmu:
 - a) wybierana jest oferta najkorzystniejsza w kolejności wynikającej z ustalonego przez Komisję rankingu badanych ofert,albo
 - b) Komisja unieważnia postępowanie.
3. Zarząd Spółki lub osoba upoważniona przez Zarząd Spółki, na podstawie protokołu przebiegu postępowania, podejmuje decyzję o zawarciu umowy i zawiera umowę z wyłonionym Najemcą.
4. Jeżeli Spółka ma wobec Oferenta wierzytelność, która stała się wymagalna po dniu złożenia oferty, wyznacza Oferentowi dodatkowy termin na zaspokojenie tej wierzytelności pod rygorem zastosowania odpowiednio ust. 3.

§ 15

Oferta w trybie z wolnej ręki

1. W przypadku umów zawieranych w trybie z wolnej ręki, oferty składa się w formie określonej w § 7 ust. 1 Regulaminu.
2. Oferta powinna być – pod rygorem jej odrzucenia – złożona w języku polskim.
3. Oferta musi być podpisana przez Oferenta lub osobę upoważnioną do jego reprezentowania – pod rygorem jej odrzucenia.

4. Spółka może zażądać od Oferenta oryginału do wglądu lub przesłania skanu:
 - a) zaświadczenia o zatrudnieniu o wysokości zarobków za ostatnie kilka miesięcy; zaświadczenia o dochodach od pracodawcy lub dokumentów potwierdzających inne uzyskiwane przychody;
 - b) raporty w szczególności: Biuro Informacji Kredytowej, Krajowy Rejestr Długów, Związek Banków Polskich, Rejestr dłużników BIG InfoMonitor.
5. Spółka nie ma obowiązku odpowiadać na złożoną ofertę. Brak jakiejkolwiek odpowiedzi ze strony Spółki nie może być uznane za milczące przyjęcie oferty.
6. Do składania ofert w trybie z wolnej ręki odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 8 Regulaminu.

§ 16

Zawarcie Umowy – tryb z wolnej ręki

1. W odniesieniu do lokali, co do których Zarząd postanowił o wynajęciu bez przeprowadzania postępowania, możliwe jest oddanie ich w najem w trybie z wolnej ręki.
2. Do wynajęcia lokalu w trybie z wolnej ręki nie mają zastosowania postanowienia § od 4–6 i od 9–14 Regulaminu. Postanowienia § 7 i § 8 stosuje się odpowiednio.
3. W ramach trybu z wolnej ręki Spółka przedstawia informację o lokalu lub lokalach dostępnych do wynajęcia w sposób umożliwiający zapoznania się z nią możliwie jak najszerszemu kręgowi potencjalnych najemców. W tym celu Spółka może w szczególności zwracać się w dowolnej formie bezpośrednio do potencjalnych Oferentów, a także korzystać z usług podmiotów trzecich, które zawodowo zajmują się komercjalizacją powierzchni mieszkalnych i użytkowych, pośrednictwem w wynajmie nieruchomości, a także stosować wszelkie formy ogłoszeń, reklam i innych narzędzi marketingowych ułatwiających dotarcie z informacją o możliwości wynajmu do jak najszerszego kręgu podmiotów.
4. Informacje dotyczące lokali dostępnych w ramach trybu z wolnej ręki, publikowane zarówno przez Spółkę, jak i na jej zlecenie przez podmioty trzecie, nie będą stanowić oferty w rozumieniu art. 66 kc.
5. Spółka dokona wyboru najlepszej oferty nie wcześniej niż po upływie 14 dni od podania do publicznej wiadomości informacji o dostępności lokalu.
6. Oferenci mogą składać oferty dotyczące najmu lokalu w trybie z wolnej ręki na piśmie na adres siedziby Spółki lub mailowo na adres poczty elektronicznej: kontakt@li.lodz.pl, wynajem@li.lodz.pl
7. W przypadku wpłynięcia kilku ofert dotyczących danego lokalu dział odpowiedzialny w ramach schematu organizacyjnego Spółki za przygotowywanie i zawieranie umów najmu, dokona wyboru najkorzystniejszej oferty kierując się następującymi kryteriami:
 - a) wysokość miesięcznego czynszu netto za lokal (wysokość czynszu brana pod uwagę na potrzeby dokonania oceny oferty nie obejmuje opłat, kosztów wspólnych, zaliczek na media) – waga 80%. W ramach tego kryterium Wynajmujący będzie przyznawał punkty **(P_i)** zgodnie z poniższym wzorem:

$$P_i = (C_i / C_{\max}) * 80 \text{ pkt}$$

gdzie:

P_i – liczba punktów, jakie otrzyma oferta oceniana w ramach kryterium określonego w ust. 7 pkt. a,

C_{max} – najwyższa wysokość czynszu spośród ocenianych ofert,

C_i – wysokość czynszu oferty ocenianej

– przy czym liczba punktów będzie obliczana do dwóch miejsc po przecinku,

- b) wiarygodność finansowa i organizacyjna Oferenta – waga 20%. W ramach tego kryterium Komisja przyznawać będzie w oparciu o zgromadzone informacje i dokumenty punkty w ilości od 1 do 20.
8. W przypadku, gdy przedmiotem oferty jest więcej niż jeden lokal, dopuszcza się możliwość negocjowania warunków umowy najmu i odstępstwa od wzoru określonego w Załączniku nr 5 do Umowy, jeśli jest to uzasadnione specyfiką danej umowy, ilością lokali będących przedmiotem najmu lub specyfiki działalności gospodarczej prowadzonej przez Najemcę. Negocjacje będą prowadzone po dokonaniu wyboru oferty, przy czym nie mogą one dotyczyć wysokości czynszu.
9. W przypadku, gdy przedmiotem oferty jest więcej niż jeden lokal wraz z powierzchniami wspólnymi przynależnymi wyłącznie do tych wynajmowanych lokali, umowa najmu zawierana będzie z wykorzystaniem wzoru umowy, stanowiącym Załącznik nr 8 do Regulaminu. Powyższe dotyczyć będzie wyłącznie wynajmu lokali na rzecz przedsiębiorców w celu prowadzenia przez nich działalności gospodarczej. W takich sytuacjach ust. 8 stosuje się odpowiednio.
10. Z oferentem wybranym na zasadach określonych w ust. 1 – ust. 7 dopuszcza się możliwość zawarcia umowy przedwstępnej, jeżeli z uwagi na specyfikę danego Lokalu, w szczególności konieczność jego aranżacji, niezakończenie procesu inwestycyjnego czy inną przyczynę powodującą, że wydanie lokalu musi być poprzedzone dodatkowymi działaniami po stronie Wynajmującego lub Najemcy, zawarcie umowy najmu jest niemożliwe lub niecelowe. Umowa przedwstępna zawierana będzie w oparciu o wzór stanowiący Załącznik nr 9 do Regulaminu.

§ 17

Komisja

1. Za prawidłowy przebieg postępowania oraz wybór najemcy w trybie z wolnej ręki, odpowiada Komisja. W skład Komisji wchodzi Przewodniczący, Sekretarz oraz przynajmniej jeden Członek Komisji, sprawujący powierzoną funkcję do odwołania przez Zarząd Spółki.
2. Zarząd Spółki na mocy uchwały określa zasady wyznaczania pracowników Łódzkich Inwestycji sp. z o.o. do uczestnictwa w pracach Komisji, o której mowa w ust. 1.
3. Komisja każdorazowo występuje do Dyrektora nadzorującego dział/biuro odpowiedzialnego za zarządzanie nieruchomościami z wnioskiem o zatwierdzenie trybu konkursowego i wysokości wywoławczej miesięcznego czynszu za lokal.
4. Do obowiązków Komisji w zakresie przeprowadzanego postępowania należy

w szczególności:

- a) prowadzenie ewidencji złożonych ofert,
 - b) weryfikacja każdej złożonej oferty zgodnie z wymogami Regulaminu,
 - c) odrzucanie ofert niezgodnych z postanowieniami Regulaminu,
 - d) zmiana terminu zakończenia postępowania w przypadku konieczności uzupełnienia Formularza Oferty przez Oferenta,
 - e) ustalanie rankingu złożonych ofert,
 - f) wyłonienie przyszłego Najemcy,
 - g) unieważnienie postępowania w przypadkach określonych w Regulaminie.
5. Obowiązki Komisji w zakresie wyboru najemcy w trybie z wolnej ręki:
- a) analiza ofert wpływających do Spółki,
 - b) udzielanie odpowiedzi, wyjaśnień oraz czynienie uzgodnień dotyczących w związku z wpływającymi do Spółki ofertami,
 - c) dokonywanie wyboru najkorzystniejszej oferty w oparciu o kryteria wskazane w § 16 ust. 7 Regulaminu.
6. Z przebiegu postępowania Komisja sporządza protokół, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do Regulaminu. Prawidłowo sporządzony Protokół zostaje zatwierdzony przez Dyrektora nadzorującego dział/biuro odpowiedzialnego za zarządzanie nieruchomościami, stanowiąc podstawę wyboru przyszłego Najemcy i podpisania Umowy najmu lokalu przez Zarząd Spółki lub osobę upoważnioną przez Zarząd Spółki.

§ 18

Postanowienia końcowe

1. Organizator postępowania może w każdym momencie unieważnić postępowanie w całości lub w części bez podania przyczyny.
2. W sprawach szczególnych i uzasadnionych wyłącznie za zgodą Zarządu Spółki, dopuszcza się odstępstwo od niniejszego Regulaminu.
3. Wynajmujący dopuszcza zmianę Regulaminu w trakcie postępowania, przy czym wprowadzenie zmiany winno nastąpić w taki sposób, aby ochronione zostały interesy w toku tych Oferentów, którzy złożyli już oferty, zgodnie z konstytucyjną zasadą ochrony interesów w toku.
4. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie decyduje Zarząd Spółki, a w zakresie wykonywania zadań określonych w § 16 ust. 5 Regulaminu – Komisja.
5. Załączniki do Regulaminu stanowią jego integralną część.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

ZAŁĄCZNIKI DO REGULAMINU:

Załącznik nr 1A – Formularz Ofertowy – tryb konkursowy.

Załącznik nr 1B – Formularz Ofertowy – tryb z wolnej ręki.

Załącznik nr 2 – Regulamin prowadzenia aukcji elektronicznych na wynajem lokali stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.

Załącznik nr 3 – Wzór protokołu Komisji z przebiegu postępowania.

Załącznik nr 4 – Oświadczenie Oferenta.

Załącznik nr 5 – Wzór Umowy najmu lokalu użytkowego na czas nieokreślony.

Załącznik nr 6 – Wzór Umowy najmu lokalu użytkowego na czas określony.

Załącznik nr 7 – Wzór Umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony.

Załącznik nr 8 – Wzór Umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas określony.

Załącznik nr 9 – Wzór Umowy najmu wielu lokali wraz z powierzchnią wspólną.

Załącznik nr 10 - Wzór umowy przedwstępnej najmu lokalu.

Załącznik nr 11 – Klauzula informacyjna RODO.

FORMULARZ OFERTY

Oferta na najem lokalu usługowego oznaczonego nr znajdującego się w budynku przy ul. w Łodzi w postępowaniu w przedmiocie najmu tego lokalu w budynku stanowiącym własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.

| | |
|---|--|
| Imię i nazwisko/nazwa Oferenta lub osoby upoważnionej/uprawnionej do jego reprezentowania z wykazaniem umocowania KRS/ewidencji działalności gospodarczej | |
| Nr NIP i REGON i nr PESEL (w przypadku osób fizycznych) | |
| Adres korespondencyjny | |
| Telefon/ e-mail | |
| Proponowana wysokość miesięcznego czynszu netto (max. 80 punktów) | |
| Kryteria merytoryczne (max. 20 punktów) | <ol style="list-style-type: none">1. Czy firma zarejestrowana jest w mieście Łodzi (CEIDG)? TAK (4 pkt.) / NIE (0 pkt.)2. Deklarowany okres trwania umowy (oznaczony jako x)<ol style="list-style-type: none">a) $X \geq 3$ lat 0 pkt.b) $3 \text{ lat} < x < 5 \text{ lat}$ 1 pkt.c) $x > 5 \text{ lat}$ i umowy na czas nieokreślony 3 pkt.3. Czy przedsiębiorstwo przyczynia się do budowania wizerunku centrum Łodzi jako przestrzeni atrakcyjnej, żywej, kreatywnej, ciekawej i przyjaznej poprzez uczestnictwo i współpracę z miastem oraz innymi |

| | |
|--|--|
| | <p>jednostkami w przynajmniej jednym projekcie promującym wizerunek miasta?</p> <p style="text-align: right;">TAK (4 pkt.) / NIE (0 pkt.)</p> |
| | <p>4. Czy w przedsiębiorstwie realizuje się założenie, że ruch pieszy, rowerowy i transport publiczny w centrum miasta mają znaczenie priorytetowe?</p> <p style="text-align: right;">TAK (4 pkt.) / NIE (0 pkt.)</p> |
| | <p>5. Czy w swojej działalności przedsiębiorca planuje wykorzystać zaprojektowaną przestrzeń dla niepełnosprawnych?</p> <p style="text-align: right;">TAK (4 pkt.) / NIE (0 pkt.)</p> |

Na potrzeby oceny kryterium merytorycznego przyjmuje się następujące rozumienie użytych pojęć:

Niepełnosprawny – osoby niepełnosprawne w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych

Obszar Rewitalizacji - obszar określony w uchwale XXV/589/16 Rady Miejskiej ze zm. w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi

.....
*Miejsce i data
upoważnionej/uprawnionej*

.....
*Podpis Oferenta lub osoby
do jego reprezentowania*

***** - *niepotrzebne skreślić*

Załącznik 1. Upoważnienie do pozyskania z Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A.

FORMULARZ OFERTY

Oferta na najem **lokalu mieszkalnego** oznaczonego nr znajdującego się w budynku przy ul. w Łodzi w postępowaniu w przedmiocie najmu tego lokalu w budynku stanowiącym własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.

| | |
|--|--|
| Imię i nazwisko | |
| nr NIP lub nr PESEL | |
| Adres korespondencyjny | |
| Telefon/ e-mail | |
| Proponowana wysokość miesięcznego czynszu netto (max. 50 punktów) | |
| Kryteria merytoryczne (max. 50 punktów) | <ol style="list-style-type: none">1. Obecnie mieszkam na obszarze rewitalizacji ? TAK (4 pkt.) / NIE (0 pkt.)2. Posiadam status studenta w przedziale wiekowym 18-25 lat ? TAK (4 pkt.) / NIE (0 pkt.)3. Czy lokal, który obecnie zamieszkuję posiada ogrzewanie miejskie? TAK (4 pkt.) / NIE (0 pkt.)4. Czy lokal, który obecnie zamieszkuję posiada:<ol style="list-style-type: none">a. łazienkę TAK (0 pkt.) / NIE (4 pkt.)b. toaletę TAK (0 pkt.) / NIE (4 pkt.) |
| Informacje dodatkowe: | |

Na potrzeby oceny kryterium merytorycznego przyjmuje się następujące rozumienie użytych pojęć:

Obszar Rewitalizacji - obszar określony w uchwale XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi

.....
Miejsce i data
upoważnionej/uprawnione

.....
Podpis Oferenta lub osoby
do jego reprezentowania

* - *niepotrzebne skreślić*

Załącznik 1. Upoważnienie do pozyskania z Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A.

**KLAUZULA INFORMACYJNA DLA OFERENTA W POSTĘPOWANIU W PRZEDMIOCIE NAJMU/ LOKALU
MIESZCZĄCEGO SIĘ W BUDYNKU STANOWIĄCYM WŁASNOŚĆ SPÓŁKI
INFORMACJA O OCHRONIE DANYCH OSOBOWYCH**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych – dalej RODO), przedstawiamy poniżej szczegółowe informacje dotyczące ochrony danych osobowych w Łódzkich Inwestycjach sp. z o.o.:

1. Administratorem danych osobowych Oferenta w związku ze złożeniem oferty najmu lokalu mieszczącego się w budynku stanowiącym własność Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej sp. z o.o. jest Spółka Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. Dane kontaktowe Spółki: ul. Wólczańska 17, 90-731 Łódź, tel. 42 66 49 100, adres e-mail kontakt@li.lodz.pl.
2. Spółka wyznaczyła Inspektora Ochrony Danych, z którym można się skontaktować poprzez e-mail: daneosobowe@li.lodz.pl.
3. Spółka przetwarza dane osobowe oferenta w celu realizacji postępowania w przedmiocie najmu lokalu nr przy ulicy..... w Łodzi, a także w celu wywiązania się z obowiązków prawnych nałożonych na Spółkę jako stronę tego postępowania - art. 6 ust. 1 lit. b, c, art. 9 ust. 2 lit. f RODO. Podstawą prawną przetwarzania przez Spółkę danych osobowych jest postępowanie w celu wyboru najemcy lokalu użytkowego oraz przepisy prawa nakładające określone obowiązki na Spółkę jako stronę tego postępowania. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, lecz konieczne w celu przeprowadzenia postępowania w celu wyboru najemcy lokalu użytkowego oraz wypełnienia obowiązków prawnych. Spółka przetwarzać będzie dane osobowe oferenta jedynie w zakresie i celu wynikającym z postępowania i przepisów prawa.
4. Dane osobowe oferenta przetwarzane będą przez okres trwania postępowania.
5. Odbiorcami danych osobowych najemcy będą w szczególności:
 - organy administracji publicznej (np. Urzędy Skarbowe) – na mocy odpowiednich przepisów prawa;
 - banki – w celu rozliczenia wzajemnych zobowiązań i należności wynikających z umowy cywilnej, w przypadku ich wypłaty za zgodą najemcy na rachunek bankowy;
 - podmioty świadczące dodatkowe usługi dla Spółki – audytorzy podatkowi, biegli rewidenci badający sprawozdanie finansowe, i inni świadczący usługi na rzecz Spółki w zakresie obsługi nieruchomości, w której mieści się najmowany lokal
 - organy egzekucyjne - w przypadku prowadzonych egzekucji sądowych lub administracyjnych.
6. Oferentowi, w zakresie wynikającym z przepisów prawa, przysługuje prawo do dostępu do swoich danych oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody wyrażonej przed jej cofnięciem.
7. Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.
8. W przypadku wątpliwości związanych z przetwarzaniem danych osobowych oferent - może zwrócić się do Spółki z prośbą o udzielenie informacji. Niezależnie od powyższego przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

FORMULARZ OFERTY

Oferta na najem lokalu usługowego oznaczonego nr znajdującego się w budynku przy ul. w Łodzi w postępowaniu w przedmiocie najmu tego lokalu w budynku stanowiącym własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.

| | |
|---|--|
| Imię i nazwisko/nazwa Oferenta lub osoby upoważnionej/uprawnionej do jego reprezentowania z wykazaniem umocowania KRS/ewidencji działalności gospodarczej | |
| Nr NIP i REGON i nr PESEL (w przypadku osób fizycznych) | |
| Adres korespondencyjny | |
| Telefon/ e-mail | |
| Proponowana wysokość miesięcznego czynszu netto (max. 80 punktów) | |
| Kryteria merytoryczne (max. 20 punktów) | <ol style="list-style-type: none">1. Czy firma zarejestrowana jest w mieście Łodzi (CEIDG)? TAK (4 pkt.) / NIE (0 pkt.)2. Deklarowany okres trwania umowy (oznaczony jako x)<ol style="list-style-type: none">a) $X \geq 3$ lat 0 pkt.b) $3 \text{ lat} < x < 5 \text{ lat}$ 1 pkt.c) $x > 5 \text{ lat}$ i umowy na czas nieokreślony 3 pkt.3. Czy przedsiębiorstwo przyczynia się do budowania wizerunku centrum Łodzi jako przestrzeni atrakcyjnej, żywej, kreatywnej, ciekawej i przyjaznej poprzez uczestnictwo i współpracę z miastem oraz innymi |

| | |
|--|--|
| | <p>jednostkami w przynajmniej jednym projekcie promującym wizerunek miasta?</p> <p style="text-align: right;">TAK (4 pkt.) / NIE (0 pkt.)</p> <p>4. Czy w przedsiębiorstwie realizuje się założenie, że ruch pieszy, rowerowy i transport publiczny w centrum miasta mają znaczenie priorytetowe?</p> <p style="text-align: right;">TAK (4 pkt.) / NIE (0 pkt.)</p> <p>5. Czy w swojej działalności przedsiębiorca planuje wykorzystać zaprojektowaną przestrzeń dla niepełnosprawnych?</p> <p style="text-align: right;">TAK (4 pkt.) / NIE (0 pkt.)</p> |
|--|--|

Na potrzeby oceny kryterium merytorycznego przyjmuje się następujące rozumienie użytych pojęć:

Niepełnosprawny – osoby niepełnosprawne w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych

Obszar Rewitalizacji - obszar określony w uchwale XXV/589/16 Rady Miejskiej ze zm. w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi

.....
*Miejsce i data
 upoważnionej/uprawnionej*

.....
*Podpis Oferenta lub osoby
 do jego reprezentowania*

***** - *niepotrzebne skreślić*

Załącznik 1. Upoważnienie do pozyskania z Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A.

FORMULARZ OFERTY

Oferta na najem **lokalu mieszkalnego** oznaczonego nr znajdującego się w budynku przy ul. w Łodzi w postępowaniu w przedmiocie najmu tego lokalu w budynku stanowiącym własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.,

| | |
|--|--|
| Imię i nazwisko | |
| nr NIP lub nr PESEL | |
| Adres korespondencyjny | |
| Telefon/ e-mail | |
| Proponowana wysokość miesięcznego czynszu netto (max. 80 punktów) | |
| Kryteria merytoryczne (max. 20 punktów) | <ol style="list-style-type: none">1. Obecnie mieszkam na obszarze rewitalizacji ? TAK (4 pkt.) / NIE (0 pkt.)2. Posiadam status studenta w przedziale wiekowym 18-25 lat ? TAK (4 pkt.) / NIE (0 pkt.)3. Czy lokal, który obecnie zamieszkuję posiada ogrzewanie miejskie? TAK (4 pkt.) / NIE (0 pkt.)4. Czy lokal, który obecnie zamieszkuję posiada:<ol style="list-style-type: none">a. łazienkę TAK (0 pkt.) / NIE (4 pkt.)b. toaletę TAK (0 pkt.) / NIE (4 pkt.) |
| Informacje dodatkowe: | |

Na potrzeby oceny kryterium merytorycznego przyjmuje się następujące rozumienie użytych pojęć:

Obszar Rewitalizacji - obszar określony w uchwale XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi

.....
Miejsce i data
upoważnionej/uprawnione

.....
Podpis Oferenta lub osoby
do jego reprezentowania

* - *niepotrzebne skreślić*

Załącznik 1. Upoważnienie do pozyskania z Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A.

**KLAUZULA INFORMACYJNA DLA OFERENTA W POSTĘPOWANIU W PRZEDMIOCIE NAJMU/ LOKALU
MIESZCZĄCEGO SIĘ W BUDYNKU STANOWIĄCYM WŁASNOŚĆ SPÓŁKI
INFORMACJA O OCHRONIE DANYCH OSOBOWYCH**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych – dalej RODO), przedstawiamy poniżej szczegółowe informacje dotyczące ochrony danych osobowych w Łódzkich Inwestycjach sp. z o.o.:

1. Administratorem danych osobowych Oferenta w związku ze złożeniem oferty najmu lokalu mieszczącego się w budynku stanowiącym własność Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej sp. z o.o. jest Spółka Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. Dane kontaktowe Spółki: ul. Wólczańska 17, 90-731 Łódź, tel. 42 66 49 100, adres e-mail kontakt@li.lodz.pl.
2. Spółka wyznaczyła Inspektora Ochrony Danych, z którym można się skontaktować poprzez e-mail: daneosobowe@li.lodz.pl.
3. Spółka przetwarza dane osobowe oferenta w celu realizacji postępowania w przedmiocie najmu lokalu nr przy ulicy..... w Łodzi, a także w celu wywiązania się z obowiązków prawnych nałożonych na Spółkę jako stronę tego postępowania - art. 6 ust. 1 lit. b, c, art. 9 ust. 2 lit. f RODO. Podstawą prawną przetwarzania przez Spółkę danych osobowych jest postępowanie w celu wyboru najemcy lokalu użytkowego oraz przepisy prawa nakładające określone obowiązki na Spółkę jako stronę tego postępowania. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, lecz konieczne w celu przeprowadzenia postępowania w celu wyboru najemcy lokalu użytkowego oraz wypełnienia obowiązków prawnych. Spółka przetwarzać będzie dane osobowe oferenta jedynie w zakresie i celu wynikającym z postępowania i przepisów prawa.
4. Dane osobowe oferenta przetwarzane będą przez okres trwania postępowania.
5. Odbiorcami danych osobowych najemcy będą w szczególności:
 - organy administracji publicznej (np. Urzędy Skarbowe) – na mocy odpowiednich przepisów prawa;
 - banki – w celu rozliczenia wzajemnych zobowiązań i należności wynikających z umowy cywilnej, w przypadku ich wypłaty za zgodą najemcy na rachunek bankowy;
 - podmioty świadczące dodatkowe usługi dla Spółki – audytorzy podatkowi, biegli rewidenci badający sprawozdanie finansowe, i inni świadczący usługi na rzecz Spółki w zakresie obsługi nieruchomości, w której mieści się najmowany lokal
 - organy egzekucyjne - w przypadku prowadzonych egzekucji sądowych lub administracyjnych.
6. Oferentowi, w zakresie wynikającym z przepisów prawa, przysługuje prawo do dostępu do swoich danych oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody wyrażonej przed jej cofnięciem.
7. Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.
8. W przypadku wątpliwości związanych z przetwarzaniem danych osobowych oferent - może zwrócić się do Spółki z prośbą o udzielenie informacji. Niezależnie od powyższego przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

REGULAMIN

prowadzenia aukcji elektronicznych na wynajem lokali stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.

Definicje:

- 1) **Administrator Platformy (zw. dalej Administratorem)** - pełniący funkcję pomocy technicznej, współpracujący z użytkownikami Platformy Zakupowej, na moment wprowadzania niniejszego Regulaminu.
- 2) **Platforma Zakupowa (zw. dalej Platformą)** – dostępny za pośrednictwem protokołu elektronicznego https zbiór internetowych aplikacji biznesowych, używany przez Organizatora w celu przeprowadzenia procesu wyboru Najemcy lokalu.
- 3) **Etap składania ofert** – etap postępowania, podczas którego Oferenci, w wyznaczonym przez Organizatora czasie, składają swoje oferty, które następnie są przenoszone do etapu Aukcji.
- 4) **Cena** – wysokość czynszu miesięcznego za lokal.
- 5) **Cena wywoławcza** – najniższa cena, od której zaczyna się aukcja.
- 6) **Postąpienie** – wartość pieniężna, o którą można zwiększyć Ofertę.
- 7) **Podstawowy czas trwania aukcji** – czas aukcji liczony od momentu jej rozpoczęcia do momentu jej zakończenia, bez uwzględnienia czasu przedłużenia aukcji wynikającego z dogrywek.
- 8) **Dogrywka** – mechanizm, który powoduje przedłużenie Podstawowego Czasu Trwania Aukcji i umożliwia dalsze składanie Ofert; dogrywka zostaje uruchomiona automatycznie w przypadku złożenia Oferty przy spełnieniu określonych warunków.
- 9) **Oferta aukcji** – oświadczenie woli Oferenta, zawierające cenę podlegającą licytacji podczas aukcji; na gruncie niniejszego Regulaminu używa się również zamiennie określenia „Oferta”.

Ponadto, na gruncie niniejszego Regulaminu, obowiązują definicje podane w Regulaminie postępowania w przedmiocie najmu lokali w budynkach stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.

§1

Przedmiot Regulaminu

- 1) Przedmiotem niniejszego Regulaminu jest określenie szczegółowych zasad aukcji i jej przebiegu.
- 2) Celem aukcji jest doprowadzenie do zaofferowania przez Oferenta najwyższej wysokości miesięcznego czynszu najmu:
 - a) lokale użytkowe: netto określonego w złotych, plus podatek od towarów i usług VAT (wysokość czynszu nie obejmuje kosztów wspólnych, zaliczek na media, współczynnika budynkowego, do zapłaty których zobowiązany jest przyszły Najemca.)
 - b) lokale mieszkalne: brutto określonego w złotych przy czym stawka z tytułu najmu nie obejmują dodatkowych świadczeń tj. wysokość czynszu nie obejmuje kosztów wspólnych, zaliczek na media do zapłaty, których zobowiązany jest przyszły Najemca.
- 3) Przed przystąpieniem do udziału w aukcji Oferent winien zapoznać się z niniejszym Regulaminem.

§ 2

Zasady aukcji

- 1) Aukcja jest jednoetapowa; prowadzona jest przez Organizatora za pośrednictwem Platformy Zakupowej .
- 2) Oferent musi posiadać konto na Platformie. Po założeniu konta Oferent otrzymuje unikalny login do Platformy i hasło do logowania, które zobowiązuje się zachować w poufności. Strony ustalają, iż Oferent ponosi pełną odpowiedzialność za ujawnienie loginu i hasła jakiegokolwiek osobie trzeciej, lub za ich niewłaściwe zabezpieczenie, w tym odpowiada za wszelkie skutki działania takiej osoby w ramach aukcji, nie wykluczając odpowiedzialności odszkodowawczej wobec Organizatora.
- 3) Oferta aukcji złożona w trakcie aukcji zachowuje ważność, a Oferent jest nią związany również po zakończeniu aukcji.
- 4) Informacji technicznych związanych z organizacją aukcji udziela Administrator Platformy Zakupowej.
- 5) Zaproszenie do udziału w aukcji publikowane jest za pośrednictwem Platformy na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Organizatora w zakładce Najem lokali. Zaproszenie zawiera co najmniej następujące informacje:
 - a) adres lokalu, jego wielkość i położenie,
 - b) informację na temat wadium i określenie jego wysokości oraz formy i terminu jego wniesienia, nr konta,
 - c) cenę wywoławczą,
 - d) dokumenty niezbędne do przystąpienia do udziału w aukcji oraz termin i formę ich złożenia,
 - e) termin rozpoczęcia aukcji, termin i warunki zamknięcia aukcji,
 - f) formułę matematyczną, która zostanie wykorzystana w aukcji do automatycznego tworzenia kolejnych kwalifikacji na podstawie przedstawionych nowych cen lub wartości.
- 6) Załącznikiem do aukcji jest projekt umowy najmu.

§ 3

Warunki udziału w aukcji

- 1) Przystąpienie do aukcji jest równoznaczne z przyjęciem niniejszego Regulaminu oraz Regulaminu postępowania w przedmiocie najmu lokali w budynkach stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o. bez zastrzeżeń.
- 2) Oferent zobowiązany jest do zapoznania się ze stanem technicznym lokalu. Oględziny lokalu odbędą się w terminie uzgodnionym z Organizatorem.
- 3) Przystępując do aukcji Oferent, akceptuje warunki najmu określone w projekcie umowy najmu.
- 4) Przed przystąpieniem do aukcji Oferent składa dokumenty, o których mowa w § 2 ust. 5 lit. d oraz wpłaca wadium. Oferent zostaje dopuszczony do udziału w aukcji po pozytywnej weryfikacji dokumentów przez Organizatora.

§ 4

Przebieg aukcji

- 1) Oferenci składają swoją Ofertę za pośrednictwem Platformy w wyznaczonym przez Organizatora etapie składania ofert.
- 2) Ofertę uważa się za poprawnie złożoną, po kliknięciu przycisku „złóż ofertę” w zakładce „Oferta” i zarejestrowaniu jej przez system, co stanowi potwierdzenie otrzymania Oferty.
- 3) Oferta aukcji złożona w etapie składania Ofert zostaje automatycznie przeniesiona do aukcji.
- 4) W przypadku złożenia takich samych Ofert w etapie składania ofert i niedokonania ich zmiany w trakcie aukcji o kolejności Ofert decyduje moment ich złożenia w etapie składania Ofert w myśl § 3 ust. 5 Regulaminu postępowania w przedmiocie najmu lokali w budynkach stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.
- 5) W toku aukcji, Oferenci za pomocą formularza umieszczonego na Platformie, umożliwiającego wprowadzenie niezbędnych danych w trybie bezpośredniego połączenia z Platformą, składają kolejne korzystniejsze postąpienia, podlegające automatycznej ocenie i klasyfikacji.
- 6) Podstawowy czas trwania aukcji może zostać wydłużony o dogrywki. Dogrywka jest uruchamiana, jeżeli jeden z Oferentów złoży Ofertę w ostatniej minucie trwania aukcji.
- 7) Aukcja jest skuteczna, jeżeli przystąpi do niej co najmniej jeden Oferent i zaoferuje co najmniej cenę wywoławczą.
- 8) Aukcja zamknie się samoczynnie, jeśli w ostatniej minucie podstawowego czasu trwania aukcji lub w czasie dogrywki nie zostanie złożona nowa Oferta aukcji.
- 9) W zakładce „Oferta” widoczne będą co najmniej: cena wywoławcza, wartość ostatniej złożonej przez Oferenta Oferty, miejsce Oferenta w rankingu oraz wartość Oferty najkorzystniejszej.
- 10) W przypadku, gdy awaria systemu teleinformatycznego spowoduje przerwanie aukcji elektronicznej, Organizator wyznaczy termin kontynuowania aukcji elektronicznej na następny po usunięciu awarii dzień roboczy z uwzględnieniem stanu Ofert po ostatnim zatwierdzonym postąpieniu.

§ 5

Zakończenie aukcji

- 1) Organizator zamyka aukcję w terminie określonym w zaproszeniu do aukcji z zastrzeżeniem § 4 ust. 10.
- 2) O wyniku aukcji Organizator powiadomi Oferentów za pośrednictwem Platformy (zakładka „Pytania/informacje”) lub mailowo w terminie do 7 dni od jej zakończenia.
- 3) W przypadku podjęcia decyzji o unieważnieniu lub odstąpieniu od aukcji Organizator powiadomi Oferentów o tym zdarzeniu za pośrednictwem Platformy (zakładka „Pytania/informacje”) lub mailowo.
- 4) Informacja o zakończeniu/unieważnieniu postępowania jest automatycznie wysyłana do Oferentów przez Platformę.
- 5) Zwycięzca aukcji zostanie poinformowany drogą mailową o dalszych niezbędnych formalnościach.
- 6) Wylicytowanie przez Oferenta najwyższej wysokości czynszu najmu nie jest jednoznaczne z wyborem jego Oferty. O ostatecznym wyniku postępowania zadecydują kryteria określone w §3 Regulaminu postępowania w przedmiocie najmu lokali w budynkach stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.

§ 6

Ograniczenia odpowiedzialności Organizatora

- 1) Organizator zastrzega sobie prawo do:
 - a) unieważnienia aukcji na każdym etapie bez podawania przyczyny,
 - b) odstąpienia od aukcji, powtórzenia aukcji, przesunięcia jej terminu bez podawania przyczyny. W takim przypadku Organizator niezwłocznie powiadomi wszystkich uczestników aukcji o dokonanych zmianach,
 - c) wycofania lokalu z aukcji bez podawania przyczyny.Z powyższego tytułu Oferentom nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do Organizatora.
- 2) Oferent przyjmuje do wiadomości, że możliwość dostępu i korzystania z Platformy uzależniona jest od dostępności i jakości połączeń transmisji danych, zapewnianych przez dostawców usług i transmisji danych, z których korzystają Oferent i Organizator. Organizator nie ponosi odpowiedzialności za problemy i ograniczenia związane z nieprawidłową transmisją danych.
- 3) Organizator nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w związku z niewłaściwym działaniem Platformy, jej błędami, zakłóceniami, defektami, opóźnieniami w operacji lub przekazie informacji, wirusem komputerowym i awarią.
- 4) Organizator nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku wzięcia udziału w aukcji przez osobę trzecią podającą się za Oferenta. W szczególności dotyczy to sytuacji, gdy korzystanie z Systemu przez osobę trzecią nastąpiło w wyniku zawinionej utraty, jak również umyślnego lub nieumyślnego przekazania przez Oferenta informacji niezbędnych do korzystania z Platformy. Oferent odpowiada za działania takich osób jak za działania własne.

§ 7

Postanowienia końcowe

- 1) W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem znajdują zastosowanie zapisy „Regulaminu postępowania w przedmiocie najmu lokali w budynkach stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o., a także odpowiednie przepisy prawa polskiego, w szczególności kodeksu cywilnego.
- 2) Jakikolwiek spory mające związek z uczestnictwem Oferenta w aukcji organizowanej przez Organizatora będą rozstrzygane przez Sąd Powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Organizatora.

Protokół Komisji z przebiegu postępowania

w dniu w sprawie rozstrzygnięcia postępowania w przedmiocie najmu lokalu
oznaczonego nr, znajdującego się w budynku przy ul.
w Łodzi.

Tryb konkursu:.....

Komisja w składzie:

Przewodniczący Komisji

Sekretarz Komisji

Członek Komisji

Członek Komisji

Członek Komisji

Zestawienie złożonych ofert:

| Lp. | Nazwa podmiotu/Imię i nazwisko adres Oferenta | Proponowana wysokość czynszu miesięcznego za lokal | Liczba punktów uzyskanych za kryterium merytoryczne | Liczba punktów uzyskanych za kryterium cenowe | Liczba punktów uzyskanych | Ranking złożonych ofert |
|-----|---|--|---|---|---------------------------|-------------------------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Podsumowanie:

Wpłynęło..... ofert,

odrzucono ofertę/y nr,

za najkorzystniejszą uznano ofertę nr..... .

W wyniku przeprowadzonego postępowania Komisja postanawia, co następuje:

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

Oferenci spełniają wszelkie wymogi zawarte w obowiązującym w ŁI sp. z o.o. Regulaminie postępowania w przedmiocie najmu lokali w budynkach stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.

Podpisy Komisji:

1.
2.
3.
4.
5.

Podpis Dyrektora:

.....

Łódź, dnia20.... r.

OŚWIADCZENIE OFERENTA

Ja, niżej podpisana/-y **/ reprezentująca/y**
..... ***oświadczam, że:**

- zapoznałam/-em się i akceptuję zasady wynajmu lokalu oznaczonego nr, znajdującego się w budynku przy ul. w Łodzi w postępowaniu w przedmiocie najmu lokali w budynkach stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o., tryb zgodnie z regulaminem postępowania, którego warunki przyjmuję bez zastrzeżeń oraz zgodnie z załączonym projektem umowy, której treść niniejszym akceptuję,
- dokonałam/-em oględzin pomieszczeń, zapoznałam/-em się z ich stanem technicznym i akceptuję go,
- wszelkie dane zawarte w niniejszej ofercie odpowiadają rzeczywistości i złożone są zgodnie z prawdą.

Jednocześnie oświadczam, że nie jestem:

1. Pracownikiem ŁI sp. z o.o. w Łodzi;
2. Członkiem organów ŁI sp. z o.o. w Łodzi;
3. Osobą, która wchodziła w skład organów ŁI sp. z o.o. w Łodzi;
4. Związany z ŁI sp. z o.o. w Łodzi umową zlecenia, umową o dzieło albo inną umową o świadczenie usług jako usługodawca;
5. Członkiem rodziny osób wskazanych w pkt. 1-4, przy czym przez członka rodziny rozumie się małżonka, osobę pozostającą w stałym pożyciu, wstępnych pierwszego stopnia, zstępnych pierwszego stopnia, rodzeństwo, dzieci małżonka, dzieci osoby pozostającej w stałym pożyciu – przy czym ustanie stosunku małżeństwa lub stałego pożycia w okresie krótszym niż 12 miesięcy przed datą złożenia oświadczenia nie powoduje, że osoba, z którą małżeństwo albo pożycie ustały, przestaje być członkiem rodziny;
6. Członkiem organu podmiotu związanego z ŁI sp. z o.o. umową zlecenia albo inną umową o świadczenie usług jako usługobiorca;
7. Radnym Rady Miejskiej w Łodzi.

.....
Miejsce i data

.....
*Podpis Oferenta lub osoby upoważnionej/uprawnionej
do jego reprezentowania*

*niepotrzebne skreślić

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NA CZAS NIEOKREŚLONY

zawarta w w dniu pomiędzy:

Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 17, REGON: 524493860, NIP: 7272866705, wysokość kapitału zakładowego 148 468 000,00 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 0001020280, posiadającą status dużego przedsiębiorcy zgodnie z Załącznikiem do rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i art. 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”,

reprezentowaną przez:

.....

.....

a

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

.....

*wybrać właściwe

§ 1

Własność budynku

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

§ 2

Postanowienia wstępne

1. Integralną część niniejszej umowy najmu (dalej: Umowa) stanowią Ogólne Warunki Umowy będące jednocześnie załącznikiem nr 4 do Umowy (dalej: OWU).
2. Wszystkim pojęciom oznaczonym w treści wielką literą nadaje się znaczenie określone w treści OWU.

3. W przypadku sprzeczności między postanowieniami OWU i Umowy, pierwszeństwo ma treść Umowy.

§ 3

Przedmiot najmu.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal o Powierzchni Najmu m², znajdujący się w budynku, o którym mowa w § 1, usytuowany na kondygnacji 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. Rzut lokalu stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy.

2. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Powierzchnia do Wyłączonego Korzystania oraz powierzchnia Części Wspólnych Budynek/Piętra może ulec zmianie w trakcie obowiązywania Umowy w wyniku dokonania Pomiaru, co zostało szczegółowo określone w OWU. Zmiana ta nie wymaga zmiany Umowy.

3. Współczynnik Powierzchni Wspólnej Piętra na dzień zawarcia Umowy wynosi

4. Współczynnik Powierzchni wspólnych Budynek dla przedmiotu najmu określonego w ust. 1, wynosi %. Współczynnik ten jest wartością umowną, stałą podczas całego okresu najmu. Współczynnik ten jest wartością (liczbą) umowną, niezależną od Kalkulacji Powierzchni i niezależny od Pomiaru.

5. Przedmiot najmu określony w ust. 1 wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na cele

6. Najemca będzie prowadził w Przedmiocie Najmu wyłącznie działalność gospodarczą polegającą na Jakkolwiek, choćby incydentalna, modyfikacja zakresu prowadzonej w Przedmiocie Najmu działalności gospodarczej wymaga uprzedniej, pisemnej i wyraźnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.

7. Stan i wyposażenie techniczne Przedmiotu najmu, w dniu podpisania niniejszej Umowy są znane Najemcy, który zapoznał się z nimi i wykonał niezbędne sprawdzenia i ekspertyzy wymagające wiedzy fachowej oraz akceptuje ten stan i wyposażenie bez zastrzeżeń.

8. Wynajmujący oddaje Najemcy dodatkowo w najem (np. komórkę lokatorską, miejsce parkingowe, piwnicę, magazyn) o Powierzchni Najmu m² na dzień zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem Pomiaru i wynikających z tego aktualizacji, znajdujący się w budynku, o którym mowa w § 1, usytuowany na oznaczony..... (np. numerem....., jako lokal.....) wraz z wyposażeniem, urządzeniami i instalacjami określonymi w protokole zdawczo-odbiorczym będącym integralną częścią umowy, zwany w dalszej części umowy przedmiotem najmu.

§ 4

Najemca

1. Najemca prowadzi w Lokalu wyłącznie działalność gospodarczą określoną w §3 ust. 5 i 6 Umowy, na swój rachunek i ryzyko, osobiście lub przez zatrudnionych pracowników.

2. Najemca oświadcza, że spełnia wszystkie wymogi przewidziane przepisami prawa dla prowadzenia działalności, o której mowa w § 3 ust. 5 i 6 Umowy i ponosi za nią pełną i wyłączną odpowiedzialność.

3. Najemca, przed rozpoczęciem w Lokalu działalności, o której mowa w § 3 ust. 5 i 6 Umowy, uzyska wszelkie wymagane prawem rozstrzygnięcia i uzgodnienia administracyjne, od których uzależnione jest prowadzenie tej działalności.

4. Najemca jest zobowiązany poinformować Wynajmującego na piśmie, pod rygorem nieważności, o braku lub cofnięciu rozstrzygnięcia lub uzgodnienia administracyjnego, o których mowa w ust. 3, w terminie 3 dni roboczych od uzyskania ostatecznego w administracyjnym toku instancji rozstrzygnięcia, lub uzgodnienia.

§ 5

Czynsz najmu i opłaty

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz za Powierzchnię Najmu określoną w §3 ust. 1 w kwocie złotych (słownie:) podwyższoną o podatek VAT, tj. kwotę (słownie:) złotych miesięcznie.

2. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 Najemca jest zobowiązany uiszczać miesięczne **koszty wspólne** określone w karcie lokalu tj. załączniku nr 1 do niniejszej umowy stanowiącym jej integralną część.

3. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 oraz kosztów wspólnych określonych w ust. 2 Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięczne **zaliczki na media** niezależne od Wynajmującego, wynikające ze świadczeń dokonywanych przez osoby trzecie. Wysokość zaliczek na media obowiązująca w chwili zawarcia umowy zostanie ustalona w karcie lokalu tj. załączniku nr 1 do niniejszej Umowy stanowiącym jej integralną część. Wysokość zaliczek na media 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 zaliczek na media, w miarę możliwości czyniąc to z wyprzedzeniem.

4. Czynsz, koszty wspólne oraz zaliczki na media są płatne od kolejnego dnia roboczego od dnia przekazania lokalu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego będącego załącznikiem do niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 OWU.

5. Najemca zobowiązany jest do zawarcia indywidualnej umowy na Najemca ma obowiązek przedstawić umowę/y, 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 stanowiło podstawę ustalenia przez Wynajmującego zaliczek na następny okres rozliczeniowy.

8. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3, płatne będą do 14 dnia roboczego danego miesiąca kalendarzowego, za który następuje zapłata opłat (liczy się data uznania rachunku Wynajmującego kwotą przelewu), na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. W przypadku, gdy do przekazania lokalu dojdzie w trakcie miesiąca kalendarzowego, opłaty te naliczone będą proporcjonalnie do okresu w jakim Najemca korzystał z lokalu w tym miesiącu i płatne będą w terminie 7 dni od otrzymania faktury.

9. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu w całości albo w części wyżej wymienionych należności Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.

10. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu i kosztów wspólnych o równowartość wskaźnika 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 z chwilą powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o waloryzacji czynszu w związku z publikacją wskaźnika przez GUS, z mocą obowiązującą od 1 stycznia roku, w którym ten wskaźnik został ogłoszony. Powiadomienie Najemcy o waloryzacji powinno nastąpić niezwłocznie, nie później jednak niż do końca roku, którego dotyczy. Waloryzacja nie stanowi zmiany umowy. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi w roku.

11. Po dokonaniu waloryzacji, Wynajmujący niezwłocznie wystawi faktury korygujące do faktur dotyczących miesięcy poprzedzających powiadomienia Najemcy o waloryzacji i prześle je Najemcy.

12. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 10, Wynajmujący może także zmienić wysokość stawki czynszu lub kosztów wspólnych, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu lub kosztów wspólnych najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po dokonaniu wypowiedzenia, o czym poinformuje Najemcę. Zmiana wysokości stawki czynszu lub kosztów wspólnych nie wymaga zmiany niniejszej Umowy. W przypadku braku zgody Najemcy na nową wysokość opłat Umowa ulega rozwiązaniu z upływem okresu wypowiedzenia. Oświadczenie Najemcy powinno być sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiana czynszu w tym trybie może być dokonana najwcześniej po upływie miesięcy obowiązywania Umowy i może być dokonana nie częściej niż raz w roku kalendarzowym

13. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie faktur drogą elektroniczną na adres mailowy:

14. Wszelkie płatności dokonywane przez Najemcę będą zaliczane na najdawniej wymagane wierzycelności Wynajmującego, niezależnie od oświadczeń Najemcy towarzyszących tym płatnościom, chyba że Wynajmujący poinformuje Najemcę o innym zaliczeniu jego płatności w terminie dni roboczych od dokonania płatności na adres poczty elektronicznej określony w § 13 ust. 1. Umowy.

15. Wszelkie kary umowne naliczone przez Wynajmującego na podstawie Umowy płatne będą przez Najemcę na podstawie noty obciążeniowej, w terminie 7 dni od jej otrzymania.

16. Wszelkie zawiadomienia dotyczące zmiany wysokości czynszu lub kosztów wspólnych powinny być dokonane przez Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 6

Udostępnienie lokalu

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.

§ 7

Przekazanie Lokalu – zasady ogólne

Wydanie lokalu nastąpi w terminie dni od dnia zawarcia umowy (lokale oddane do użytkowania) lub dni od dnia wezwania Najemcy do przejścia lokalu na podstawie protokołu – zdawczo – odbiorczego, chyba że Strony uzgodniły w formie dokumentowej pod rygorem nieważności inny termin.

§ 8

Czas trwania umowy i wypowiedzenie

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z (np. 3-miesięcznym) okresem wypowiedzenia liczonym od ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego w miesiącu kalendarzowym w którym następuje doręczenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Uprawnienie to przysługuje wyłącznie w następujących przypadkach:
 - a) konieczności wyłączenia Przedmiotu Najmu z użytkowania na czas dłuższy niż 3 – miesiące ze względu na konieczność przeprowadzenia remontu lub modernizacji nieruchomości opisanej w § 1 Umowy.
3. Umowa może być ponadto rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym z ważnych przyczyn, tj.:
 - a) opóźnienia się przez Najemcę w zapłacie czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej umowy w jakiegokolwiek części o co najmniej 14 dni kalendarzowych; przed rozwiązaniem Umowy w takim przypadku Wynajmujący zobowiązany jest wezwać Najemcę na piśmie do uregulowania zaległości, udzielając mu dodatkowego, 14-dniowego terminu do wniesienia zaległych płatności pod rygorem jednostronnego rozwiązania Umowy przez Wynajmującego.
 - b) stwierdzenie, 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,
 - c) stwierdzenie, że Najemca oddał przedmiot najmu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, w dzierżawę lub w podnajem – bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) dokonanie przez Najemcę adaptacji, modernizacji lub innych czynności określonych w Ogólnych Warunkach Umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego oraz uzgodnień

- poczynionych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
e) konieczności sprzedaży Przedmiotu Najmu przez Wynajmującego,

4. Przed zakończeniem okresu obowiązywania umowy, nie później jednak niż na trzy miesiące przed upływem tego terminu, Najemca winien zgłosić na piśmie zamiar kontynuacji najmu, co uprawniać będzie strony do przeprowadzenia w dobrej wierze negocjacji zmierzających do przedłużenia umowy na kolejny okres.

5. W przypadku rozwiązania umowy Najemca jest zobowiązany, bez dodatkowego zawiadomienia na piśmie, do zwrotu wszystkich kompletów kluczy oraz zwrotu lokalu najpóźniej w terminie trzech dni od daty rozwiązania umowy, przy czym dokładny dzień godzina zdania lokalu ustalona będzie indywidualnie z Wynajmującym. W przypadku niedotrzymania tego warunku Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wyprowadzenia Najemcy na jego koszt i złożenia rzeczy ruchomych znajdujących się w przedmiocie najmu na przechowanie, na koszt i ryzyko Najemcy.

6. Rozwiązanie umowy nie ogranicza praw Wynajmującego do dochodzenia od Najemcy odszkodowania na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym, w związku z naruszeniami, jakich dopuścił się on w trakcie jej obowiązywania.

7. Oświadczenie o rozwiązaniu Umowy, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3 powinno być dokonane w formie pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

§ 9

Kaucja i zabezpieczenia

1. Najemca złoży Wynajmującemu zabezpieczenie majątkowe stanowiące równowartość kwoty (słownie:.....) w formie Kaucji, Gwarancji Bankowej lub Gwarancji Ubezpieczeniowej tytułem zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy oraz na pokrycie kosztów Wynajmującego wynikających z uchybień tym zobowiązaniom przez Najemcę.

2. Najemca dostarczy określone w pkt 1 zabezpieczenie lub dowód jego ustanowienia w terminie 7 dni od dnia podpisania Umowy.

3. W terminie 7 dni od dnia podpisania umowy Najemca zobowiązany jest do złożenia i przekazania Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego, w którym:

- a) na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) podda się dobrowolnie egzekucji i zobowiąże się do opróżnienia i wydania Lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego sporządzonym na piśmie (wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 5 do Umowy),
- b) na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) podda się dobrowolnie egzekucji do maksymalnej kwoty złotych (słownie: zł) i przy czym egzekucja będzie mogła być prowadzona po spełnieniu się warunku określonego w ust. 5 poniżej, z całego majątku Najemcy, włączając ruchomości i nieruchomości (wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 5 do Umowy).

4. Wynajmujący ma prawo wstrzymać się z wydaniem Przedmiotu Najmu Najemcy do czasu spełnienia przez niego obowiązków, o których mowa w ust. 2 Umowy. Brak wydania Przedmiotu

Najmu z powyższej przyczyny nie będzie traktowane jako naruszenie przez Wynajmującego postanowień Umowy.5. W przypadku opóźnienia się przez Najemcę w zapłacie należności określonych w §5 ust. 1-2 Umowy, tj. miesięcznego czynszu za najmowaną powierzchnię, kosztów wspólnych oraz zaliczek na media, Wynajmujący ma możliwość zaspokoić swoje roszczenia na podstawie złożonego przez Najemcę nieodwołalnego oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c., o którym mowa w ust. 3 lit. b) powyżej.

6. Zabezpieczenie określone w ust. 1 podlega corocznej waloryzacji na zasadach określonych w Ogólnych Warunkach Umowy. Wynajmujący zawiadamia Najemcę pisemnie o waloryzacji zabezpieczenia, a Najemca jest zobowiązany do zapłaty kwoty waloryzacji w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia przez Wynajmującego.

7. Zabezpieczenie 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 Wynajmującego. Wszelkie zaległe opłaty, koszty i odszkodowania przypadającego Wynajmującemu od Najemcy podlegają potrąceniu z kwoty kaucji, na co Najemca wyraża niniejszym zgodę.

8. W przypadku zaistnienia sytuacji opisanej w §8 ust. 5, zdanie drugie, kaucja nie zostanie zwrócona Najemcy, na co wyraża on zgodę.

9. Najemca jest uprawniony, w każdym momencie obowiązywania niniejszej Umowy do zmiany formy zabezpieczenia wykonania Umowy, z zastrzeżeniem wszelkich warunków, jakie to zabezpieczenie musi spełniać zgodnie z niniejszą Umową. Zmiana taka nie będzie wymagała zawarcia przez Strony aneksu do niniejszej Umowy. W przypadku podjęcia przez Najemcę decyzji o zmianie zabezpieczenia, dostarczone przez Najemcę zabezpieczenie w postaci Kaucji, określone w ust. 1 zostanie zwrócone nie później niż w ciągu 30 dni od dnia wypełnienia przez Najemcę obowiązku, odpowiednio dostarczenia zabezpieczenia w nowej formie.

10. Z zastrzeżeniem poniższych postanowień, po upływie okresu 7 dni, liczonego od dnia niezapłacenia przez Najemcę Czynszu lub innych świadczeń pieniężnych należnych Wynajmującemu zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, Wynajmujący będzie uprawniony do zainkasowania, w zależności od wysokości należności, odpowiednio całości lub części Zabezpieczenia określonego w ust. 1, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.

11. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego zabezpieczenia określonego w ust. 1 w części albo w całości Najemca zobowiązany będzie, w terminie 7 dni od otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego, odpowiednio do (i) uzupełnienia kwoty zabezpieczenia tak, aby jej kwota odpowiadała aktualnej wartości (jak w ust. 1 np. czynszu brutto za okres 3 miesięcy oraz aktualnej wartości Kosztów Wspólnych oraz zaliczek na media za okres 3 miesięcy lub (ii) wniesienia nowego zabezpieczenia, w wysokości stanowiącej sumę aktualnego Czynszu brutto za okres 3 miesięcy oraz aktualnych kosztów wspólnych i zaliczek na media brutto za okres 3 miesięcy.)

12. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania któregośkolwiek z obowiązków, o których mowa powyżej w niniejszym paragrafie, Wynajmujący uprawniony będzie do naliczenia Najemcy kary umownej w wysokości(np. 250,00) złotych za każdy dzień opóźnienia **za każdy z naruszonych obowiązków odrębnie**. Niezależnie od uprawnienia do naliczenia ww. kary umownej,

niniejsza Umowa będzie mogła być rozwiązana przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, zgodnie z § 8 ust. 3 Umowy, jeżeli Wynajmujący uzna to za konieczne.

13. 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 OWU, winna obejmować ryzyko, o którym mowa w niniejszym, ustępie, na sumę ubezpieczenia nie niższą od 200.000,00 złotych.

§ 10

Ustanie stosunku najmu

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest:

- a) zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym – z wyjątkiem normalnego zużycia – na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony w dacie zwrotu przedmiotu najmu,
- b) 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. W przypadku gdy mimo wygaśnięcia Umowy na skutek upływu czasu, na jaki została zawarta lub wypowiedzenia jej przez którąkolwiek ze Stron, Najemca nadal korzysta z Przedmiotu Najmu za zgodą Wynajmującego w związku z procesem zawierania kolejnej umowy najmu dotyczącej Przedmiotu Najmu, przyjmuje się, że okres ten nie stanowi bezumownego korzystania, a Najemca korzysta z Przedmiotu Najmu na warunkach wynikających z dotychczasowej Umowy. W przypadku nie zawarcia kolejnej umowy najmu korzystanie z Przedmiotu Najmu stanowi bezumowne korzystanie od chwili złożenia przez którąkolwiek ze stron oświadczenia o braku woli zawarcia kolejnej umowy najmu. Oświadczenie to będzie miało formę pisemną lub dokumentową pod rygorem nieważności. W takiej sytuacji zwrot lokalu powinien nastąpić nie później niż w terminie 3 dni od otrzymania przez którąkolwiek ze Stron oświadczenia drugiej Strony o braku woli kontynuowania najmu.

3. W przypadku, gdy Przedmiot najmu nie zostanie zwrócony w terminie wskazanym w ust. 2 Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę umowną za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości trzykrotności stawki czynszu określonego w 7 ust. 1 Umowy przypadającego za jeden dzień najmu za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.

4. Zastrzeżenie kary umownej wskazanej w ust. 3 nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w zakresie w jakim poniesiona przez niego szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonej kary umownej.

5. Utrata mocy obowiązującej Umowy z jakiegokolwiek przyczyny stron nie pozbawia Wynajmującego uprawnienia do dochodzenia od Najemcy zapłaty karu umownej określonej w ust. 3.

6. Zapłata kary umownej nastąpi w terminie 7 dni od otrzymania przez Najemcę stosownej noty obciążeniowej.

§ 11

Osoby do kontaktu

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

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Każda zmiana i uzupełnienie Umowy wymaga zachowania formy pisemnego aneksu podpisanego przez obie Strony, pod rygorem nieważności, z wyłączeniem postanowień umownych, których zmiana nie wymaga pisemnej zmiany w formie aneksu, zgodnie z treścią niniejszej Umowy i Ogólnych Warunków Umowy.

2. Wszelką korespondencję oficjalną (pisma, zgłoszenia, wezwania, uwagi) należy przekazywać (i uznawać za skutecznie doręczone) za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy e-mail osób wskazanych w umowie do kontaktu lub firmowe adresy e-mailowe.

3. Strony zobowiązują się do zachowania poufności w odniesieniu do postanowień niniejszej Umowy, jej negocjowania i wykonywania, a także tajemnicy przedsiębiorstwa drugiej spośród Stron, w rozumieniu art. 11 ust. 2 ustawy z 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1233), z którą dana Strona zapoznała się w związku z niniejszą Umową.

4. Zobowiązanie wynikające z ust. 1 nie obejmuje przypadków, kiedy do ujawnienia informacji wchodzących w zakres tego zobowiązania Strona będzie zobligowana przepisem prawa powszechnie obowiązującego albo zobowiązaniem nałożonym przez organ władzy publicznej. W takim przypadku Strona ujawniająca niezwłocznie poinformuje o zamiarze ujawnienia drugą Stronę.

5. W przypadku naruszenia wskazanych obowiązków w ust. 3 i 4 Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Spółki kary umownej w wysokości (słownie:) złotych za każde naruszenie w terminie 7 dni od dnia wystosowania wezwania do zapłaty.

6. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy jest lub stanie się z jakichkolwiek przyczyn nieważne lub nieskuteczne, to nie narusza to ważności lub skuteczności pozostałych postanowień (klauzula salwatoryjna).

7. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

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

9. 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.

Załącznik nr 3 - Rzut lokalu.

Załącznik nr 4 - Ogólne Warunki Umowy.

Załącznik nr 5 - Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

Załącznik nr 6 - Regulamin Rozliczania Mediów.

Załącznik nr 7 - Regulamin Porządku Domowego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Karta lokalu
załącznik nr 1 do umowy nr /

Najemca:

Lokal:

Przedstawione kwoty netto będą podniesione o wysokość podatku, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

| Tytuł obciążenia | Kwota zł netto |
|--|-----------------------|
| Centralne ogrzewanie | |
| Oprowadzanie ścieków | |
| Doprowadzanie wody | |
| Podgrzanie wody | |
| Opłata licznikowa woda | |
| Nieczystości stałe - Selektywne/Nieselektywne (opcjonalnie) | |
| Energia elektryczna (opcjonalnie) | |
| Koszty wspólne (opłata stała) | |
| Czynsz (opłata stała) | |
| RAZEM | |

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

do umowy najmu z dnia

sporządzony w Łodzi w dniu

Wynajmujący:

Najemca:

Dane przedmiotu najmu:

a) adres lokalu:

b) wyposażenie:

- ~ energia elektryczna TAK/NIE*
- ~ instalacja wodno-kanalizacyjna TAK/NIE*
- ~ instalacja gazowa TAK/NIE*
- ~ centralne ogrzewanie TAK/NIE*
- ~ klimatyzacja TAK/NIE*
- ~ domofon TAK/NIE*
- ~ inne:

c) stan lokalu

.....
.....

d) dokumentacja fotograficzna została sporządzona TAK/NIE*

e) deklarowana ilość osób przebywających w lokalu.....

1. Ruchomości (lista i stan ruchomości):

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

2. Przekazane dokumenty:

.....
.....

3. Stan liczników:

- ~ licznik wody zimnej nr: stan licznika:
- ~ licznik wody ciepłej nr: stan licznika:
- ~ licznik zużycia ciepła nr: stan licznika:
- ~ licznik energii elektrycznej nr: stan licznika:

4. Klucze

- 5. Najemca oświadcza, iż stan przedmiotu najmu jest mu znany oraz że znajduje się on w stanie właściwym do umówionego użytku i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.**

Protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

| Wynajmujący | Najemca |
|--------------------|----------------|
| | |

Załącznik nr 3 do Umowy najmu lokalu użytkowego na czas nieokreślony
stanowiący własność Łódzkich Inwestycji sp. z o. o.

RZUT LOKALU

- *Rzut jest dokumentem indywidualnym dla każdego lokalu.*

OGÓLNE WARUNKI UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

§ 1

Definicje pojęć

1. Ilekroć w Umowie jest mowa o:

- a) **CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne części budynku mogące się znajdować głównie na parterze i piętrach podziemnych budynku przeznaczone do swobodnej komunikacji lub przeznaczone do korzystania przez wszystkich najemców i osób trzecich budynku tj. w szczególności: klatki schodowe na najniższej kondygnacji, komunikacja i korytarze na parterze i piętrach, hole windowe na parterze i piętrach podziemnych, pomieszczenie śmietnika, sanitariaty ogólnodostępne na parterze, tarasy ogólnobudynkowe wraz z dojściem do nich jeżeli służą wszystkim najemcom, pomieszczenie na rowery. Do Części Wspólnych Budynku zalicza się również pomieszczenia techniczne (usługowe budynku) i obsługi technicznej budynku, przykładowo: przepompownie, rozdzielnie elektryczne, kotłownie, wentylatornie, serwerownie, szachty na najniższej kondygnacji, BMS, pomieszczenia ochrony, pomieszczenia techników, składziki i inne pomieszczenia techniczne służące funkcjonowaniu budynku. Najemca nie jest upoważniony do przebywania w wyżej wymienionych pomieszczeniach technicznych i obsługi technicznej budynku. Pomieszczenie techniczne, które posiada podłogę na ponad 50% swojej powierzchni wewnątrz ścian zewnętrznych danego pomieszczenia zaliczane jest w całości jako powierzchnia wspólna budynku lub wspólna piętra.
- b) **CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH PIĘTRA** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne części danego konkretnego jednego piętra (w którym znajduje się lokal będący przedmiotem najmu) służące do wspólnej komunikacji i swobodnego korzystania przez najemców danego piętra lub jego fragmentu. Do powierzchni tych na danym piętrze zaliczamy przykładowo: klatka schodowa, korytarze, wspólne sanitariaty, wspólne kuchnie, lobby windowe i inne pomieszczenia wspólne znajdujące się na danym piętrze, z których korzystają wybrani najemcy danej kondygnacji. Części Wspólne Piętra rozliczane są przypisywane proporcjonalnie najemcom dla każdej kondygnacji, lub fragmentu kondygnacji.
- c) **POWIERZCHNI DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA** - należy przez to rozumieć powierzchnię Lokalu, przeznaczoną do wyłącznego korzystania przez Najemcę. „Powierzchnia do wyłącznego korzystania” odpowiada powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią ruchu wewnątrz Lokalu najemcy oraz powierzchnią usługową (techniczną) służącą potrzebom tylko i wyłącznie danego najemcy. W skład powierzchni do wyłącznego korzystania wchodzi powierzchnie pod ścianami działowymi (możliwymi do wyburzenia) wraz z powierzchnią wnek okiennych liczoną na poziomie podłogi do ściany wraz z powierzchnią wnek w ścianach nośnych. Powierzchnia pod ścianami nośnymi nie jest wliczana do powierzchni do wyłącznego korzystania, natomiast powierzchnia przejść drzwiowych w ścianach nośnych jest wliczana do powierzchni do wyłącznego korzystania. Powierzchnia do wyłącznego korzystania nie jest zależna od wysokości pomieszczenia. Powierzchnia do wyłącznego korzystania nie jest rozdzielana ze względu na stopień przykrycia i niezamknięcia pomieszczeń. Do powierzchni do wyłącznego korzystania zaliczają się

powierzchnie takie jak: antresola, loggia, balkon, taras. Powierzchnia balkonów, tarasów jest powiększona o Współczynnik Powierzchni Wspólnej Budynku i Współczynnik Powierzchni Wspólnej Piętra. Do powierzchni do wyłącznego korzystania doliczany jest współczynnik piętrowy i budynkowy. Powierzchnia do Wyłącznego Korzystania przed wybudowaniem budynku jest wyliczona z Kalkulacji Powierzchni a po wybudowaniu budynku powierzchnia ta jest otrzymana z Pomiaru. Różnica między Powierzchnią do Wyłącznego Korzystania otrzymaną w wyniku Kalkulacji Powierzchni a otrzymaną w wyniku Pomiaru nie będzie większa niż 3%. Różnica może być większa niż 3% w sytuacji zamiennego pozwolenia na budowę w okresie po wykonaniu Kalkulacji Powierzchni a budową budynku i potem Pomiarom, lub zmianie obszaru najmu (powiększenie lub zmniejszenie powierzchni najmu). Powierzchnią do wyłącznego korzystania są również magazyny na kondygnacjach ujemnych w budynku. Powierzchnia magazynów jest powiększona o Współczynnik powierzchni Wspólnej Budynku. Miejsca parkingowe/postojowe nie podlegają pomiarowi, wynajmowane są na sztuki.

- d) **POWIERZCHNI NETTO** – należy przez to rozumieć iloczyn Powierzchni do Wyłącznego Korzystania i Współczynnika Powierzchni Wspólnej Piętra. Powierzchnie Netto podaje się w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
- e) **WSPÓŁCZYNNIKU POWIERZCHNI WSPÓLNEJ PIĘTRA** – należy przez to rozumieć współczynnik powierzchni wspólnej danego piętra lub fragmentu piętra, na którym znajduje się lokal najemcy. Obliczony jest stosownie do proporcji powierzchni przynależnej najemcom (Powierzchni do wyłącznego korzystania), którzy mogą korzystać z danej Części Wspólnej Piętra. Współczynnik Powierzchni Wspólnej Piętra oblicza się ze wzoru: (suma powierzchni do wyłącznego korzystania wszystkich najemców danego piętra i suma powierzchni wspólnej piętra) podzielić przez (suma powierzchni do wyłącznego korzystania wszystkich najemców danego piętra). Wyliczony w ten sposób współczynnik przemnaża się przez Powierzchnię do Wyłącznego Korzystania danego najemcy na piętrze. W przypadku gdy Powierzchnie do Wyłącznego Korzystania najemcy znajdują się na więcej niż jednej kondygnacji Współczynnik Powierzchni Wspólnej Piętra wylicza się oddzielnie / niezależnie dla każdej kondygnacji lub fragmentu kondygnacji.
- f) **WSPÓŁCZYNNIKU POWIERZCHNI WSPÓLNYCH BUDYNKU** – należy przez to rozumieć wartość umowną, stałą podczas całego okresu najmu. Współczynnik ten jest wartością (liczbą) umowną, niezależną od Kalkulacji Powierzchni i niezależną od Pomiaru.
- g) **POWIERZCHNI NAJMU (POWIERZCHNIA BRUTTO)** – należy przez to rozumieć Powierzchnię Netto lokalu na danej kondygnacji powiększoną o Współczynnik Powierzchni Wspólnych Budynku. Powierzchnia brutto równa się Powierzchni Netto razy wartość Współczynnika Powierzchni Wspólnych Budynku. Powierzchnia Brutto jest sumą ze wszystkich kondygnacji na których znajduje się lokal najemcy. Powierzchnię brutto całości najmu podaje się z dokładnością jednego miejsca po przecinku. Czynsz najmu obliczony jest według wzoru: ilość „Powierzchni Brutto” całości najmu razy cena za 1m² danej powierzchni.
- h) **POWIERZCHNI BUDYNKU NETTO** – należy przez to rozumieć sumę wszystkich „Powierzchni Netto” w całym Budynku.
- i) **KALKULACJI POWIERZCHNI** – należy przez to rozumieć wyliczenie Powierzchni do Wyłącznego Korzystania oraz wyliczenie Współczynnika Powierzchni Wspólnej Piętra na

podstawie dokumentacji projektowej Budynku zgodnie z Normą i umową. Obliczenia Kalkulacji Powierzchni stosuje się przed wybudowaniem budynku.

- j) **POMIARZE** - należy przez to rozumieć pomiar geodezyjny z natury Powierzchni do Wyłączonego Korzystania oraz pomiar Części Wspólnych Budynku/Piętra, niezbędnych do wyliczenia Współczynnika Powierzchni Wspólnej Piętra zgodnie z Normą i umową. Do pomiaru Powierzchni do Wyłączonego Korzystania niezbędne są tylko zewnętrzne ściany danego najemcy (ich położenie, oś i grubość). Pomiaru zgodnego z Normą dokona geodeta uprawniony lub biegły sądowy w zakresie powierzchni najmu (według wyboru Wynajmującego). Pomiar dokonywany jest wyłącznie w przypadku powierzchni objętych procesem inwestycyjnym lub których powierzchnia nie jest stwierdzona stosownym dokumentem, lub w przypadku kwestionowania powierzchni określonej w Umowie przez Najemcę.
- k) **NORMIE**- do Kalkulacji i Pomiaru dla: Powierzchni do Wyłączonego Korzystania oraz wyliczenia Powierzchni Wspólnej Piętra, stosowana będzie norma PN-ISO:9836-1997 wraz z modyfikacjami opisanymi w umowie najmu oraz na rzucie z pomiaru powierzchni (załączniku graficznym obrazującym obszar najmu, będącymi integralną częścią umowy najmu). Kalkulacja Powierzchni i Pomiar będzie wykonany na tych samych zasadach. Wyliczenie wszystkich Powierzchni Wspólnych Piętra i Powierzchni Wspólnych Budynku liczy się do wykończonych ścian (z okładzinami, ociepleniem, itp.). Wyliczenie wszystkich Powierzchni do Wyłączonego Korzystania mierzy się przed aranżacją najemcy. (ściany/słupy bez obudowy, bez okładzin najemcy.).
- l) **UMOWIE** - jest to umowa najmu, na podstawie której Przedmiot Najmu został oddany Najemcy do korzystania.

§ 2

Tryb dokonywania Pomiaru

1. Wynajmujący w trakcie obowiązywania Umowy może zarządzić przeprowadzenie Pomiaru w celu ustalenia rzeczywistych Powierzchni do Wyłączonego Korzystania oraz pomiar Części Wspólnych Budynku/Piętra w celu ustalenia rzeczywistych rozmiarów wynajmowanej powierzchni.
2. Wynajmujący może też oprzeć się na wcześniejszych Pomiarach, o ile nie zostały one uwzględnione w wysokości opłat czynszowych określonych w Umowie.

§ 3

Obowiązki Wynajmującego

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.
2. 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.

Obowiązki Najemcy

1. Najemca obowiązany jest do używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i celem umowy. Najemca zobowiązuje się odpowiednio przystosować i wyposażać Lokal do prowadzenia działalności, o której mowa w § 3 ust. 5 i 6 Umowy we własnym zakresie, na własny koszt, zgodnie z wymogami sanitarnymi, technologicznymi, budowlanymi i przeciwpożarowymi, a w przypadku lokali położonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków – po dokonaniu uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
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 bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. W przypadku, gdyby osoba trzecia przedmiotu najmu używała, wówczas domniemywa się, że Najemca udostępnił przedmiot najmu tej osobie trzeciej tytułem podnajmu, a ciężar dowodu okoliczności przeciwnej obarcza Najemcę.
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 nie pogorszonym, 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 wewnętrznej 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 oraz spowodowanych przez osoby, które znajdują się w budynku za jego zgodą (w tym swoich klientów).
7. Wszelkie remonty i naprawy muszą być uprzednio uzgodnione z Wynajmującym w formie pisemnej.
8. Jeżeli w czasie obowiązywania Umowy pojawi się potrzeba usunięcia awarii lub wykonania robót remontowych przez Wynajmującego, Najemca winien niezwłocznie telefonicznie, a następnie również niezwłocznie pisemnie pod rygorem nieważności, powiadomić o tym Wynajmującego pod rygorem odpowiedzialności za ewentualną szkodę, jaka powstała w następstwie opóźnienia zawiadomienia.
9. W przypadku zgłoszenia wobec Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń przez osoby trzecie, dotyczących lub związanych z działalnością prowadzoną przez Najemcę w

Przedmiocie Najmu, Wynajmujący zawiadomi o tym Najemcę, a Najemca niezwłocznie zwolni Wynajmującego z odpowiedzialności i zaspokoi te roszczenia, a w przypadku wytoczenia powództwa przeciwko Wynajmującemu na drodze sądowej Najemca wstąpi do postępowania i pokryje wszelkie koszty, które Wynajmujący poniesie z tego tytułu, według rzeczywistej kalkulacji tych kosztów albo zgodnie z treścią rozstrzygnięcia sądu, zależnie od tego, która z tych kwot okaże się wyższa.

10. 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 odstępowania 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.
11. W Lokalu obowiązuje zakaz podłączania grzejników elektrycznych, termowentylatorów z funkcją ogrzewania, tzw. koparek kryptowalut lub innych urządzeń elektrycznych/elektronicznych o mocy przekraczającej 2000W. W przypadku naruszenia powyższego zakazu przez Najemcę lub osoby, które znalazły się w Lokalu za jego zgodą, Najemca będzie zobowiązany pokryć całkowity koszt zużycia energii elektrycznej w Lokalu.

§ 5

Procedura przekazania lokalu użytkowego

1. W przypadku lokalu oddanego do użytkowania:
 - a) Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie 7 dni od dnia podpisania Umowy lub w innym terminie ustalonym przez Strony, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony stanowiącego załącznik nr 2 do umowy najmu. 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.
 - b) W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub odmowy odebrania przez niego Lokalu, Wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Jednostronne sporządzenie przez Wynajmującego protokołu zdawczo-odbiorczego oznaczać będzie skuteczne przekazanie lokalu.
 - c) Przedmiot najmu może zostać przekazany jedynie pod warunkiem dostarczenia wszystkich wymaganych Umową Zabezpieczeń określonych w § 9 ust 1 i 3 umowy najmu. Zastrzeżenie to poczytuje się na korzyść Wynajmującego.
 - d) Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest dostępny dla Najemcy, zgodny z niniejszą Umową, w stanie dobrym i zdatnym do umówionego użytku od dnia podpisania Umowy i gotowy do przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym.
 - e) Zastrzeżenia dotyczące drobnych lub nieistotnych usterek istniejących w przekazywanym Lokalu, niewpływających na jego ostateczne urządzenie i przygotowanie przez Najemcę, nie mogą stanowić przyczyny odmowy odbioru Lokalu przez Najemcę.

2. W przypadku lokalu będącego w procesie inwestycyjnym:
 - a) Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie 7 dni od dnia wezwania Najemcy do przejścia lokalu z zastrzeżeniem umowy najmu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony stanowiącego załącznik nr 2 do umowy najmu.
 - b) W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego powyżej z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub odmowy odebrania przez niego Lokalu, Wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Jednostronne sporządzenie przez Wynajmującego protokołu zdawczo-odbiorczego oznaczać będzie skuteczne przekazanie lokalu.
 - c) Przedmiot najmu może zostać przekazany jedynie pod warunkiem dostarczenia wszystkich wymaganych Umową Zabezpieczeń określonych w § 9 ust. 1 i 3 umowy najmu. Zastrzeżenie to poczytuje się na korzyść Wynajmującego.
 - d) Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest dostępny dla Najemcy, zgodny z niniejszą Umową, w stanie dobrym i zdatnym do umówionego użytku od dnia podpisania przedmiotowej umowy i gotowy do przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 6

Ubezpieczenie przedmiotu najmu

1. Wynajmujący zobowiązuje się do ubezpieczenia wynajmowanego lokalu użytkowego, 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. Najemca zobowiązany jest do przesłania Wynajmującemu kopii polisy, o której mowa w ust. 2 i ust. 3 w terminie 14 dni od zawarcia Umowy. Najemca przesyła również każdorazowe potwierdzenie przedłużenia polisy na kolejny okres w terminie 14 dni od jej zawarcia.
5. Wynajmujący na żądanie Najemcy przedstawi polisę ubezpieczeniową stwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1.
6. Wynajmujący nie odpowiada za wszelkie mienie Najemcy wniesione do przedmiotu najmu.

§ 7

Szczególne warunki korzystania z przedmiotu najmu

1. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia oraz zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim na stałe urządzenia techniczne, wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca, a Wynajmujący, po zakończeniu stosunku najmu, na zasadzie odstępowania 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 ustania stosunku najmu.

2. W przypadku opisanym w ustępie powyżej, 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.
3. Najemca jest zobowiązany do selektywnego zbierania odpadów komunalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Najemca będzie gromadził odpady komunalne w miejscu wskazanym przez Wynajmującego.
4. W przypadku wytwarzania przez Najemcę odpadów innych niż komunalne, Najemca jest zobowiązany do zapewnienia ich wywozu we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Najemca jest zobowiązany do gospodarowania wytworzonymi przez siebie odpadami w sposób zgodny z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
6. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zasad i regulaminów obowiązujących w budynku, w którym położony jest przedmiot najmu, a także stosować się na swój koszt do zmian w tych zasadach i regulaminach, jakie będą wprowadzane przez Wynajmującego.
7. Każdorazowe niewywiązanie się z obowiązku określonego w ust. 5, skutkuje możliwością naliczenia przez Wynajmującego kary umownej w wysokości złotych netto (słownie:) za każdy dzień uchybienia temu obowiązkowi, za każdy przypadek naruszenia odrębnie.
8. 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 i określają wynagrodzenie Wynajmującego przysługujące z tytułu umieszczenia takich reklam. Możliwość zamieszczenia reklamy uzależniona jest od uprzedniego uzgodnienia treści i formy reklamy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
9. Umieszczenie reklamy na budynku bez pisemnej zgody Wynajmującego skutkuje możliwością naliczenia przez Wynajmującego kary umownej w wysokości złotych netto (słownie:) za każdy dzień uchybienia temu obowiązkowi, za każdą umieszczoną reklamę odrębnie.
10. Najemca wyraża zgodę na skorzystanie przez Wynajmującego z wykonawstwa zastępczego w przypadku zaniechania przez Najemcę czynności wymienionych w umowie najmu oraz w Ogólnych Warunkach Umowy. W konsekwencji skorzystanie z wykonawstwa zastępczego przez Wynajmującego nie wymaga sądowego upoważnienia.
11. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno - budowlanych, instalacyjnych i technologicznych oraz zobowiązuje się zabezpieczyć Przedmiot Najmu od zagrożeń pożarowych.
12. Najemca na swój koszt i ryzyko wyposaży Przedmiot najmu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice, okresowo konserwując je w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie oraz zgodnie z przepisami i normami techniczno-eksploatacyjnymi określonymi dla tych urządzeń.
13. Najemca umożliwi Wynajmującemu możliwość inspekcji przedmiotu najmu w terminie 14 dni od czasu złożenia mu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy w celu przekazania ewentualnych wskazówek dotyczących zdania przedmiotu najmu. W przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym termin inspekcji określi Wynajmujący, zawiadamiając o nim Najemcę z 1-dniowym wyprzedzeniem (licząc dni kalendarzowe) wiadomością elektroniczną na adres wskazany w § 10 ust. 1 Umowy.

14. 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.
15. Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu.

§ 8

Dodatkowe ustalenia Stron umowy najmu

1. Strony zawierając umowę najmu pozostają świadome możliwości występowania stanów zagrożeń epidemicznych oraz stanów epidemii, co może wpływać na czasowe ograniczenie lub utrudnienia w prowadzeniu działalności, o której mowa w § 3 ust. 6 Umowy, w Przedmiocie Najmu. W szczególności Najemca ma świadomość ograniczeń, nakazów i zakazów wynikających ze stanu epidemii wywołanej wirusem SARS-CoV-2 oraz ryzyk związanych z możliwością ponownego wprowadzenia tego typu restrykcji w przypadku kolejnych fal tej epidemii lub wystąpienia nowych epidemii. Najemca oświadcza, że dochowując szczególnej staranności profesjonalisty przedsięwziął takie środki w zakresie zabezpieczeń finansowych, organizacyjnych i technologicznych, które umożliwią mu wykonanie jego obowiązków wynikających z Umowy pomimo epidemii wirusa SARS-CoV-2 lub innych epidemii, które mogą wystąpić w okresie obowiązywania niniejszej umowy. W szczególności Najemca oświadcza, że ograniczenie możliwości prowadzenia działalności lokali gastronomicznych, wynikające albo mogące wynikać w przyszłości z epidemii wirusa SARS-CoV-2 lub innych epidemii, nie będzie stanowiło dlań przeszkody tego rodzaju, która uczyniłaby niemożliwym wykonywanie, w całości albo w części, obowiązków wynikających z Umowy oraz nie będzie wymagało zmiany warunków realizacji niniejszej Umowy, a zwłaszcza nie będzie to stanowiło podstawy do żądania obniżenia czynszu. Strony zawierając niniejszą Umowę są świadome również niestabilności sytuacji gospodarczej, w tym dynamicznego wzrostu cen nośników energii. Również i ta przyczyna nie będzie stanowiła podstawy domagania się zmiany Umowy albo jej rozwiązania i wystąpienie tychże okoliczności nie będzie świadczyć o nadzwyczajnej zmianie okoliczności w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku, gdy w momencie zawarcia Umowy najmu lokal zlokalizowany jest w nieruchomości, która jest objęta procesem inwestycyjnym, o czym Strony są w pełni świadome, ostateczna wielkość powierzchni przedmiotu najmu zostanie zaktualizowana jednostronnym oświadczeniem Wynajmującego, na podstawie Pomiaru wykonanego po zakończeniu procesu inwestycyjnego, na co strony Wyrażają zgodę. W związku z powyższym czynsz bazowy najmu może ulec aktualizacji (na plus albo na minus), na co Strony wyrażają zgodę. Niniejsza zmiana nie wymaga zmiany do Umowy.
3. Sposób kalkulacji Powierzchni Najmu, za której najem płaci Najemca, jest umowny, stąd ewentualne nieścisłości lub błędy obliczeniowe w określeniu powierzchni wskazanych w § 3 ust. 1 umowy najmu nie mogą stanowić podstawy do żądania zmiany wysokości czynszu i opłat określonych w § 5 Umowy, w szczególności brak możliwości żądania w takim wypadku przez Najemcę zwrotu nadpłaty. Sposób kalkulacji czynszu jest rezultatem również umownego sposobu określenia niektórych składników Powierzchni brutto, czego Najemca jest świadomy i to akceptuje. Jeżeli jednak po zawarciu umowy i w okresie jej obowiązywania Wynajmujący dokona przebudowy przedmiotu najmu, wówczas Strony przyjmą zasady metodologiczne dla aktualizacji i kalkulacji

Powierzchni Najmu, za którą opłaty wnosi Najemca zgodnie postanowieniami Ogólnych Warunków Umowy.

Najemca

Wynajmujący

Repertorium A nr /202...

AKT NOTARIALNY

Dnia [●] roku dwa tysiące dwudziestego ([●][●].202.....)
przede mną przede mną [●], **notariuszem w**, prowadzącą Kancelarię
Notarialną wprzy ulicy, w Kancelarii tej,
stawił się: -----

1. _____

Tożsamość Stawającego notariusz ustalił na podstawie okazanych przy
niniejszym akcie notarialnym dokumentów powołanych przy nazwiskach, zaś stan
cywilny Stawającego – na podstawie oświadczenia Stawającego. -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1. [●] (zwany dalej „Najemcą”) oświadcza, że zawarł w dniu [●] roku z [●]
(zwaną dalej „Wynajmującym”) umowę najmu (zwaną dalej „Umową najmu”), na
podstawie której: -----

1) stał się najemcą lokalu użytkowego nr [●] ([●]), o powierzchni [●] m² ([●]),
położonego w [●] ([●]), -----

2) Umowa najmu została zawarta na czas określony począwszy od dnia [●] roku
do dnia [●] roku, -----

3) stosownie do postanowień § [●] Umowy najmu Najemca jest zobowiązany do
ustanowienia na rzecz Wynajmującego zabezpieczenia należytego wykonywania
zobowiązań wynikających z Umowy najmu, w postaci kaucji, gwarancji bankowej lub
gwarancji ubezpieczeniowej na kwotę zł (słownie złotych) w
terminie 7 dni od zawarcia Umowy najmu,

4) Wynajmujący oświadczył, że jeżeli pomimo ustania stosunku najmu Najemca
nie opuści lokalu, Wynajmującemu przysługuje kara umowna za bezumowne
korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej [●] czynszu najmu określonego w §
1 Umowy najmu (3 x [●]) za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania. --

Powyższe oświadczenia potwierdza okazana przy niniejszym akcie notarialnym Umowa najmu. -----

Stawający oświadcza, że: -----

- **stosunkiem prawnym**, w związku z którym składa powyższe oświadczenie o poddaniu się egzekucji, jest stosunek prawny wynikający z powołanej w § 1 Umowy najmu, -----

- **datą powstania** zobowiązania Najemcy wobec Wynajmującego jest data zawarcia powołanej w § 1 Umowy najmu, -----

- **treścią zobowiązania** Najemcy wobec Wynajmującego jest treść zobowiązania do (i) ustanowienia zabezpieczenia określonego w § 9 ust. 1 Umowy Najmu, (ii) terminowego regulowania należności czynszowych określonych w § 5 ust. 1 i ust. 2 Umowy Najmu, (iii) zapłaty kary umownej za bezumowne korzystanie z lokalu oraz (iv) opróżnienia i wydania opisanego wyżej lokalu Wynajmującemu po ustaniu Umowy Najmu, -----

- **świadczeniem Wynajmującego** w stosunku do Najemcy, wynikającym z powołanego wyżej stosunku prawnego, jako świadczeniem wzajemnym, jest świadczenie oddania powołanego wyżej lokalu stawającemu do korzystania, -----

- **terminem wykonania powyższego świadczenia wierzyciela** jest dzień rozpoczęcia najmu i oddania Najemcy lokalu do korzystania. -----

§ 2. [●] oświadcza, że co do obowiązku wydania opisanego w § 1 niniejszego aktu notarialnego Lokalu w posiadanie Wynajmującemu w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy najmu **poddaje się egzekucji** z tego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

[●] oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie nadanie listem poleconym na adres Najemcy do doręczeń: [●] wezwania do wydania Lokalu z podpisem notarialnie poświadczonym, a dowodem ziszczenia się tego zdarzenia, nie wyłączając innych środków dowodowych, jest okazanie sądowi właściwemu w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe. -----

§ 3. [●] oświadcza, że co do obowiązku terminowej zapłaty wymagalnych należności z tytułu czynszu określonych w § 5 ust. 1 i ust. 2 Umowy Najmu oraz kar umownych za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odsetkami, **poddaje się egzekucji** z niniejszego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty [●] zł ([●] złotych), przy czym wierzyciel będzie mógł wystąpić

do Sądu o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności przeciwko dłużnikowi o całość lub część roszczenia wielokrotnie, w terminie do dnia [●] roku dwa tysiące dwudziestego [●] ([●].[●].[●]). -----

[●] oświadcza, że Wynajmujący może prowadzić przeciwko Najemcy egzekucję na podstawie niniejszego aktu o całość lub część roszczenia, pod warunkiem zalegania przez Najemcę za 1 (jeden) miesiąc w zapłacie opłat czynszowych określonych w § 5 ust. 1 i ust. 2 Umowy Najmu lub kar umownych za bezumowne korzystanie z lokalu i nie uregulowania wyżej wymienionych należności w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wysłania wezwania do zapłaty wysłanego przez Wynajmującego.

[●] oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie nadanie listem poleconym na adres Najemcy do doręczeń: [●] wezwania do zapłaty, a dowodem ziszczenia się tego zdarzenia, nie wyłączając innych środków dowodowych, jest okazanie sądowi właściwemu w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe. -----

§ 4. [●] oświadcza, że w zakresie obowiązku zapłaty kaucji w wysokości zł (..... złotych) w przypadku nieustanowienia w terminie 7 dni od zawarcia Umowy najmu jednego z zabezpieczeń należytego wykonania tej Umowy przewidzianych w § 1 pkt 3), [●] **poddaje się egzekucji** na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

[●] oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie nadanie listem poleconym na adres Najemcy do doręczeń: [●] wezwania do zapłaty kwoty kaucji, a dowodem ziszczenia się tego zdarzenia, nie wyłączając innych środków dowodowych, jest okazanie sądowi właściwemu w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe.

§ 5. Poinformowałem Stawającego o treści art. 777 § 1 pkt 4) i pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

§ 6. Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi [●], uiszczając je gotówką w tutejszej Kancelarii Notarialnej. Wypisy tego aktu wydawać należy Wynajmującemu – w dowolnej ilości egzemplarzy. -----

§ 7. Pobrane koszty niniejszego aktu notarialnego wynoszą: -----
a) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek

taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473) w kwocie [●],00 zł;

- b) podatek od towarów i usług – według stawki 23 % – na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1, art. 19 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 361) w kwocie [●] zł. -----

Czynność prawna objęta niniejszą umową nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych, stosownie do art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 295). -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Na oryginale aktu właściwe podpisy: Stawających, tłumacza przysięgłego i notariusza. -----

REGULAMIN

Rozliczania mediów w budynkach stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.

§ 1

Wstęp

- 1) Niniejszy regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomościach będących w posiadaniu Łódzkich Inwestycji sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (KRS: 0001020280).
- 2) Niniejszy regulamin określa zasady ustalania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej dla budynków będących w posiadaniu Łódzkich Inwestycji sp. z o.o. oraz rozliczania tych kosztów z najemcami lokalu.
- 3) Koszty mediów rozliczane będą w oparciu o postanowienia niniejszego Regulaminu oraz:
 - a) Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
 - b) Ustawę z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne,
 - c) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021,
 - d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - e) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
 - f) Ustawę z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach,
 - g) Ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 2

Postanowienia Ogólne

Poprzez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

- 1) **Zarządca** – zarządca /administrator lub osoba reprezentująca właściciela budynku.
- 2) **Najemca** – to osoba fizyczna albo osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, posiadająca tytuł najmu do użytkowanego lokalu na podstawie umowy zawartej z **Wynajmującym**.
- 3) **Okres rozliczeniowy** – okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
- 4) **Osoba przebywająca w lokalu** – za osobę **przebywającą** w lokalu uważa się:

- a) w lokalu mieszkalnym – osobę faktycznie przebywającą w lokalu zgodnie z oświadczeniem najemcy lokalu,
- b) w lokalu użytkowym – osobę zatrudnioną lub klienta **Powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia użytkowa lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, lecz wchodząca w skład lokalu i ogrzewana pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np.: łazienka, przedpokój, WC itp.), w tym również powierzchnie wspólne czasowo przyłączone do lokalu (np.: część korytarza) użytkowane na podstawie umowy najmu. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej balkonów, logii, tarasów, korytarzy, piwnic przynależnych do lokali.
- 5) **Lokal opomiarowany** – to taki lokal, w którym zainstalowano i odczytano wodomierz, ciepłomierz.
- 6) **Lokal nieopomiarowany** – to taki lokal, w którym nie zainstalowano wyżej wymienionych urządzeń lub mimo ich zainstalowania nie dokonano w ustalonym terminie odczytu.
- 7) **Energia ciepła** – to energia potrzebna do ogrzania lokalu i/lub do podgrzania ciepłej wody użytkowej.
- 8) **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – to dopuszczony do stosowania zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła.
- 9) **Wynajmujący** – Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (KRS: 0001020280) lub jej następcą prawnym jest zobowiązany do utrzymywania w całym sezonie grzewczym temperatury w lokalu nie niższej niż 16°C. Dla zachowania prawidłowego działania systemów grzewczych, jak również, aby nie nastąpiła degradacja budynków i mieszkań (np. przez zawilgocenie, pleśń, które mogą mieć ujemne skutki dla zdrowia mieszkańców) zobowiązuje się właścicieli lokali do należytej wentylacji pomieszczeń.
- 10) **Koszty zakupu zimnej wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzenia ścieków** – to wysokość opłat określonych w umowie sprzedaży zimnej wody użytkowej i odprowadzenia ścieków jaką wnosi odbiorca na rzecz sprzedawcy na podstawie faktur wystawianych w określonych okresach przez dostawcę.
- 11) **Koszty zakupu ciepła** – to wysokość opłat określonych w umowie sprzedaży ciepła jaką wnosi odbiorca na rzecz sprzedawcy (przedsiębiorstwa dostarczającego energię ciepłą) na podstawie faktur wystawianych w ustalonych okresach rozliczeniowych przez dostawcę. Koszty te dzielą się na koszty stałe i zmienne.

§ 3

Płatności

- 1) Najemca lokalu zobowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Wynajmującego comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy mediów do lokalu, w wysokości odpowiadającej kosztom ustalonym na podstawie analizy (rozliczenia) kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym na tej lub innej tożsamej nieruchomości, powiększone

o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.

- 2) Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana ta może nastąpić w przypadku zmian zaistniałych w cennikach ustalanych przez dostawców mediów.
- 3) Zaliczki o których mowa w pkt 1 należy wnosić równocześnie z opłatami z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w terminie określonym w zawartej umowie najmu.
- 4) Rozliczenie mediów powinno być czytelne w zakresie poszczególnych kosztów i odzwierciedlać pozycje opłat stałych i zmiennych, ujętych w niniejszym Regulaminie oraz zgodne z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.
- 5) Nadpłata wynika z rozliczenia mediów zaliczana będzie na poczet przyszłych opłat za lokal lub na wniosek Najemcy lokalu, zwracana w przeciągu 30 dni od dnia przesłania rozliczenia. Niedopłatę Najemca uiszcza w najbliższym terminie wraz z opłatami za lokal, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.

§ 4

Szczegółowe zasady ustalania stawek opłat, zaliczek i rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.

- 1) Regulamin dotyczy nieruchomości wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną.
- 2) Rzeczywiste koszty obciążające budynek w stosunku do poszczególnych najemców rozliczane będą raz w roku.
- 3) Wodomierze zainstalowane w lokalach spełniają funkcję podzielników kosztów.
- 4) Zużycie wody zimnej obliczone dla danego lokalu zawiera ilość wody wykazanej na wodomierzach wody zimnej lub wody zimnej i ciepłej (w przypadku, gdy budynek posiada instalację ciepłej wody użytkowej zasilanej z miejskiej sieci ciepłowniczej) i/lub ustalonego ryczałtu zużycia wody zimnej i ciepłej w lokalach nieopomiarowanych.
- 5) Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze (rozliczenie ryczałtowe) rozlicza się wg średniej normy zużycia wody ustalonej dla budynku.
- 6) Średnią normę zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokali ustala się wg wzoru:

$N=K-I/O$ gdzie:

N – średnia norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach bez wodomierzy (m³)

K – ilość dostarczonej wody do nieruchomości w oparciu o odczyt wodomierza/y głównego (m³)

I – suma zużyć wody wykazana na wodomierzach indywidualnych w budynku/ów

O – ilość osób użytkujących budynek, wykazanych na podstawie oświadczenia w lokalach bez indywidualnych wodomierzy w okresie, dla którego ustalana jest średnia norma zużycia.

- 7) Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w systemie mieszanym (budynek z lokalami częściowo opomiarowanymi i częściowo nie opomiarowanymi) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego (budynkowego) i rozlicza się na wszystkie lokale w budynku.

- 8) Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu nieopomiarowanego (ryczałt) w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kw = N \times O1 \times C$$

gdzie:

Kw – koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł)

N – średnia norma zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg powyższego wzoru w pkt 6. (m3).

O1 – ilość osób przebywających w lokalu w okresie rozliczeniowym.

C – cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków za 1 m3

- 9) Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu, którego opomiarowanie nastąpiło w trakcie roku rozliczeniowego (częściowo wg ryczałtu i częściowo wg wskazań wodomierza) w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg. wzoru

$$Kw = (N \times O1 \times C) + (Z \times C)$$

gdzie:

Kw – koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł)

N – średnia norma zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg wzoru określonego w pkt 6. (m3).

O1 – ilość osób przebywających w lokalu w okresie rozliczeniowym do chwili rozpoczęcia rozliczania na podstawie odczytów wodomierza.

C – cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków za 1 m3 (zł/m3)

Z – zużycie zimnej wody ustalone wg wskazań wodomierza od chwili rozpoczęcia rozliczania wg. wskazań wodomierza do końca okresu rozliczeniowego.

- 10) Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynku (nieruchomości) w pełni opomiarowanym, ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego (budynkowego) rozlicza się na wszystkie wodomierze zamontowane w budynku.

- 11) Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu opomiarowanego w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kw = (Z + R) \times C$$

gdzie:

Kw – koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

Z – zużycie zimnej wody ustalone wg wskazań wodomierza w całym okresie rozliczeniowym,

R – różnica zużycia wody obliczona wg wzoru określonego w pkt12,

C – cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków z 1 m³ (zł/m³),

§ 5

Szczegółowe zasady ustalania stawek opłat, zaliczek i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej

- 1) Koszt stały zakupu ciepła dla budynku przenoszony jest na dany lokal proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni na podstawie faktur wystawianych odbiorcy przez dostawcę energii cieplnej.
- 2) Stawka opłaty stałej wykazywana jest w rozliczeniu indywidualnym w osobnej pozycji i dzielona jest proporcjonalnie na powierzchnie do wyłącznego korzystania przypisaną dla danego lokalu.
- 3) Koszt zmienny zakupu ciepła dla budynku rejestrowany jest w oparciu o faktury wystawiane na podstawie odczytów liczników ciepła przez dostawcę energii cieplnej za okresy, w których dostarczane było ciepło na cele ogrzewania i podgrzania zimnej wody użytkowej.
- 4) W celu ustalenia kosztów w stosunku do budynków, dla których dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody użytkowej w przypadku braku możliwości ustalenia ich faktycznej ilości wyrażonej GJ lub MWh, udział kosztów energii ustala się w następujących proporcjach stosowanych odpowiednio:
 - a) 60-80% ogólnego kosztu energii cieplnej dostarczonej do budynku dla ustalenia kosztów za ogrzanie budynku
 - b) 20-40% kosztu energii cieplnej dostarczonej do budynku dla ustalenia kosztów podgrzania ciepłej wody po uprzednim przeprowadzeniu analizy kosztów zużytej energii (zmiennej) w okresie letnim (zamknięty okres grzewczy) w tej lub podobnej nieruchomości
- 5) Koszt zmienny zużycia ciepła budynku przenosi się na lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. lub ciepłomierzy.
- 6) Koszt zmienny ogrzewania dla budynku przypadające na lokale nieopomiarowane przenosi się na te lokale w stosunku do powierzchni lokalu nieopomiarowanego według następujących zasad:
 - a) w budynkach z lokalami, w których nie zainstalowano indywidualnych liczników ciepła lub podzielników kosztów c.o. lub nie było możliwe jego odczytanie całości kosztów ogrzewania budynku (stałe i zmienne), rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokalu do wyłącznego korzystania.

- b) jeżeli stwierdzono manipulowanie przy ciepłomierzach lub podzielnikach kosztów ogrzewania mających na celu zafałszowanie wskazań (uszkodzenie, zerwanie plomb itp.) – koszty zużycia ciepła tego lokalu ustala się w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów zużycia w zł/m² budynku i powierzchni tego lokalu a ponadto lokal ten obciąża się kosztami zniszczenia podzielnika kosztów, ciepłomierza lub podzielników,
- 7) O terminie dokonywania odczytów podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy i wodomierzy cwu użytkownicy lokali będą powiadamiani przez odpowiednie ogłoszenia. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w wyznaczonych w powyższy sposób terminach jest on zobowiązany we własnym zakresie ustalić z Firmą dokonującą rozliczeń indywidualny termin dokonania odczytów. Termin ten nie może być dłuższy niż dwa tygodnie po planowanym odczycie.
- 8) Wykazane stany zużycia ciepłej wody są podstawą wyliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej w opomiarowanym lokalu. Koszt ten jest wynikiem iloczynu stawki jednostkowej wyliczonej za 1m³ i zużycia wykazanego na wodomierzu.
- 9) W budynkach opomiarowanych jednostkową cenę podgrzewu wody wylicza się jako iloraz sumy kosztów poniesionych z tytułu podgrzania wody i sumy zużyć na licznikach indywidualnych w danej nieruchomości
- 10) W budynkach częściowo opomiarowanych – ustalenie ceny podgrzewu 1m³ wody dokonywane jest na podstawie kosztów zmiennych dla budynku/ zespołu budynków oraz wskazań licznika głównego dla wody podgrzanej, zgodnie z następującymi zasadami:
- a) w lokalach opomiarowanych – ustalenie kosztów dla lokali następuje w oparciu o zużycie podgrzanej wody wykazanej przez indywidualne urządzenia pomiarowe oraz cenę podgrzewu 1 m³ wody, ustaloną zgodnie z opisanymi zasadami
 - b) w lokalach nieopomiarowanych – wartość kosztów przypadających dla danej grupy lokali jest wynikiem różnicy pomiędzy sumą kosztów zmiennych budynku/ zespołu budynków a kosztem rozliczonym na lokale opomiarowane. Podział kosztów przypadających na lokale nieopomiarowane następuje w oparciu o liczbę osób zgłoszonych do przebywania w danym okresie rozliczeniowym;
 - c) w budynkach nieopomiarowanych – podział kosztów na poszczególne lokale następuje w oparciu o liczbę osób zgłoszonych do przebywania w danym okresie rozliczeniowym. Cena podgrzewu 1 m³ wody ulega zmianie w każdym okresie rozliczeniowym i jest uzależniona od faktycznie poniesionych kosztów ciepła obciążających dany budynek/ zespół budynków.

W budynkach nieopomiarowanych wartość kosztów przypadających dla danej grupy lokali jest wynikiem podziału kosztów przypadających na lokale nieopomiarowane i następuje w oparciu o zadeklarowaną przez Najemcę w protokole zdawczo - odbiorczym lokalu liczbę osób

przebywających w lokalu w danym okresie rozliczeniowym; W przypadku gdy w trakcie obowiązywania umowy najmu dojdzie do zmiany liczby osób przebywających w lokalu, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić Wynajmującemu aktualne dane w tym zakresie.

- 11) W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie udostępni wodomierzy do odczytu lub odczyt nie był możliwy rozliczenie ilości wody i kosztu podgrzania odbędzie się w oparciu o zużycie w poprzednim okresie.
- 12) W przypadku stwierdzenia, że użytkownik lokalu nie zgłosił faktu uszkodzenia wodomierza lub stwierdzenia manipulowania przy wodomierzach mających na celu zafałszowanie wskazań (np. naruszenie plomby, uszkodzenie obudowy mechanizmu zliczającego) lokal zostanie rozliczony za cały okres rozliczeniowy wg ryczału jak dla lokali nieopomiarowanych, a ponadto zostanie obciążony kosztami wymiany plomb lub naprawy (wymiany) wodomierza.
- 13) Koszt dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody nie obejmuje ceny zimnej wody dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.
- 14) Rozliczenie kosztów podgrzania wody podlega jednorazowemu uregulowaniu wraz z wynikiem rozliczenia kosztów wody i odprowadzenia ścieków.

§ 6

Rozliczanie kosztu wywozu odpadów komunalnych

- 1) Koszty wywozu odpadów komunalnych są rozliczane zgodnie z zasadami przyjętymi przez Gminę właściwą dla danej nieruchomości.
- 2) Koszty wywozu nieczystości niezwiązanych z prowadzeniem działalności rozliczane są one na podstawie powierzchni do wyłącznego korzystania. Wyliczona stawka przypadająca na m² to ilorz sumy kosztów i łączną powierzchnię lokali do wyłącznego korzystania z wyłączeniem lokali mieszkalnych.
- 3) Koszty wywozu nieczystości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej rozliczane są na podstawie złożonej deklaracji. Na tej podstawie następuje również rozliczenie tejże zaliczki.

§ 7

Reklamacje

- 1) Wszelkie reklamacje do rozliczenia kosztów ogrzewania przyjmowane są w formie pisemnej w ciągu jednego miesiąca od daty doręczenia rozliczenia Najemcy. Po upływie tego terminu prawo Najemcy do złożenia reklamacji wygasa.
- 2) Odpowiedź na reklamację właściciel lokalu otrzyma w ciągu miesiąca od daty wpływu reklamacji do Wynajmującego, a w przypadku potwierdzenia zastrzeżeń Właściciela lokalu

dokonana zostanie korekta rozliczenia, a koszty tej operacji poniesie firma dokonująca rozliczeń.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. **Najemca lokalu** - jest zobowiązany do utrzymywania w całym sezonie grzewczym temperatury w lokalu nie niższej niż 16°C. Dla zachowania prawidłowego działania systemów grzewczych, jak również, aby nie nastąpiła degradacja budynków i mieszkań (np. przez zawilgocenie, pleśnie, które mogą mieć ujemne skutki dla zdrowia mieszkańców) zobowiązuje się właściciele lokali do należytej wentylacji pomieszczeń.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Niniejszy Regulamin określa zasady porządku, bezpieczeństwa i korzystania z nieruchomości stanowiących własność lub zarządzanych przez Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (KRS: 0001020280), zwanymi dalej „Nieruchomością”. Celem Regulaminu jest zapewnienie właściwego użytkowania Nieruchomości, w tym w szczególności lokali wchodzących w jej skład, poszanowania części wspólnych oraz utrzymania ładu, estetyki i bezpieczeństwa na terenie Nieruchomości. Postanowienia Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników Nieruchomości: najemców, podnajemców, gości, pracowników, klientów, dostawców oraz inne osoby przebywające czasowo na jej terenie.

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin obowiązuje wszystkich Użytkowników lokali oraz innych osób korzystających z Nieruchomości.
2. Użytkownik lokalu stanowiącego część Nieruchomości odpowiada za przestrzeganie Regulaminu przez wszystkie osoby korzystające z lokalu (pracowników, klientów, kontrahentów, dostawców, gości) oraz za ewentualne szkody przez nie wyrządzone.
3. Ilekroć w Regulaminie mowa jest o Użytkowniku lokalu, należy przez to rozumieć osobę korzystającą z lokalu na podstawie umowy najmu, podnajmu, dzierżawy albo posiadającą inny tytuł prawny do korzystania z lokalu na swoją rzecz.

§ 2

Obowiązki Użytkowników lokali

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do utrzymywania lokali i pomieszczeń przynależnych w należytym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
2. Użytkownicy lokali oraz inne osoby korzystające z Nieruchomości zobowiązane są dbać o porządek i bezpieczeństwo w częściach wspólnych budynku.
3. Użytkownicy lokali usługowych są zobowiązani do ograniczania uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością (hałas, zapachy, wibracje, pyły, ruch pojazdów) dla pozostałych osób korzystających z Nieruchomości.
4. W przypadku dłuższej nieobecności Użytkownika lokalu należy poinformować zarządcę o sposobie dostępu do lokalu na wypadek awarii. W nagłych przypadkach (np. awaria instalacji, zagrożenie bezpieczeństwa) zarządca ma prawo otworzyć lokal zgodnie z przepisami prawa.

§ 3

Korzystanie z lokali

1. Lokale mogą być użytkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w umowie najmu.
2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody właściciela lub zarządcy.
3. Użytkownicy lokali odpowiadają za wszelkie uszkodzenia lokali i ich wyposażenia zapewnionego przez właściciela lub zarządcę.

4. Zabrania się dokonywania zmian we wszelkich instalacjach grzewczych, gazowych i wodno-kanalizacyjnych znajdujących się w lokalu bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody właściciela lub zarządcy.
5. W razie awarii spowodowanej z winy Użytkownika lokalu zostanie on obciążony kosztami naprawy i wszelkimi innymi kosztami będącymi następstwem awarii.
6. Przy wnoszeniu i wynoszeniu mebli lub przedmiotów wielkogabarytowych należy zachować ostrożność, a wszelkie koszty wynikające z uszkodzenia ścian, drzwi lub podłóg pokrywa Użytkownik lokalu.
7. Zabrania się w szczególności:
 - a) wyrzucania czegokolwiek przez okna lub z balkonów,
 - b) wprowadzania do kanalizacji substancji powodujących uszkodzenia lub niedrożność instalacji,
 - c) zabudowywania balkonów, zakładania krat w oknach i na balkonach bez uzyskania pisemnej pod rygorem nieważności zgody Właściciela lub zarządcy.

§ 4

Dostawy, załadunki i ruch pojazdów

1. Załadunek i rozładunek towarów, może odbywać się wyłącznie w wyznaczonych miejscach i w godzinach uzgodnionych z zarządcą.
2. Wjazd wszelkich pojazdów dozwolony jest tylko w miejscach przeznaczonych do tego celu. Zabronione jest blokowanie dróg, bram i wyjść ewakuacyjnych.
3. Organizacja większych dostaw, przeprowadzek czy wydarzeń wymaga wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą.

§ 5

Utrzymanie czystości i gospodarka odpadami

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania czystości i przestrzegania zasad segregacji odpadów.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do składowania odpadów powstających w związku z działalnością gospodarczą (np. kartony, folie, palety, odpady poremontowe) w miejscach wskazanych przez zarządcę i zobowiązani są do pokrywania kosztów ich usuwania.
3. Odpady wielkogabarytowe i budowlane należy wywozić zgodnie z ustaleniami z zarządcą i z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 6

Reklama i oznakowanie

1. Montaż szyldów, tablic, banerów i reklam wymaga pisemnej pod rygorem nieważności zgody właściciela lub zarządcy oraz, jeśli jest to wymagane, odpowiednich pozwoleń administracyjnych. To samo dotyczy wszelkich innych materiałów reklamowych lub informacyjnych niewymagających montażu, umiejscawianych w częściach wspólnych.
2. Reklamy muszą być wykonane estetycznie, nie mogą naruszać charakteru budynku ani stwarzać zagrożenia dla użytkowników.

3. Reklamy muszą być wykonane w sposób uzgodniony z właścicielem lub zarządcą, a jeśli to konieczne – także z właściwymi organami administracji budowlanej.

§ 7

Części wspólne i tereny zielone

1. Części wspólne obejmują klatki schodowe, korytarze, piwnice, wiaty śmietnikowe, chodniki, podjazdy oraz przestrzeń zieloną i wszelkie inne obszary nieprzeznaczone do wyłącznego użytku najemcy.
2. Z terenów zielonych należy korzystać z poszanowaniem roślinności i elementów małej architektury. Zabronione jest niszczenie zieleni, zaśmiecanie oraz pozostawianie przedmiotów osobistych poza wyznaczonymi miejscami.
3. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku. W przypadku uszkodzeń powstałych wskutek nieuprawnionego wejścia, koszty naprawy ponosi sprawca.
4. Zabrania się w szczególności:
 - a) zanieczyszczania i zastawiania części wspólnych,
 - b) pozostawiania w częściach wspólnych jakichkolwiek przedmiotów,
 - c) niszczenia elewacji i elementów architektury,
 - d) wprowadzania zmian w wyglądzie zewnętrznym budynku bez zgody właściciela.

§ 8

Cisza nocna i prace uciążliwe

1. Na terenie Nieruchomości obowiązuje cisza nocna w godzinach 22:00–06:00. Możliwe jest przedłużenie ciszy nocnej po wcześniejszym uzyskaniu zgody od zarządcy. Powyższe postanowienie nie dotyczy Użytkowników lokali prowadzących działalność gastronomiczną, jednak w godzinach ciszy nocnej zobowiązani są oni do powstrzymania się od działań, które utrudniałyby innym osobom spokojny odpoczynek ponad przeciętną miarę.
2. Prace remontowe generujące hałas należy prowadzić w godzinach ustalonych z zarządcą.
3. Urządzenia techniczne (np. klimatyzacja, wentylacja) generujące dźwięki powinny działać w sposób niezakłócający spokoju innych użytkowników.

§ 9

Parkowanie i transport

1. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach wyznaczonych.
2. Krótkotrwałe zatrzymanie pojazdu w celu załadunku lub rozładunku możliwe jest tylko w miejscach wskazanych przez zarządcę.
3. Zachęca się użytkowników do korzystania z rozwiązań ekologicznych – stojaków rowerowych i stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

§ 10

Bezpieczeństwo i przeglądy techniczne

1. Użytkownicy zobowiązani są do niezwłocznego zgłaszania awarii i zagrożeń zarządcy lub odpowiednim służbom publicznym.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia dostępu do lokalu Zarządcy lub podmiotom przez niego wskazanym w celu dokonania przeglądów i napraw po wcześniejszym powiadomieniu. W nagłych przypadkach dostęp może nastąpić bez uprzedzenia, ale za zgodą Użytkownika lokalu.

§ 11

Odpowiedzialność i naprawy

1. Użytkownicy lokalu odpowiadają za szkody wyrządzone w częściach wspólnych przez siebie oraz osoby, za które ponoszą odpowiedzialność (pracowników, klientów, dostawców, gości).
2. Użytkownik lokalu ponosi koszty napraw wszelkich szkód powstałych z jego winy w związku z korzystaniem z Nieruchomości. Zasady odpowiedzialności za szkodę uregulowane są w zawartej przez niego umowie najmu oraz w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

§ 12

Zwierzęta

1. Osoby utrzymujące w lokalach zwierzęta zobowiązane są do zapewnienia im właściwej opieki i do natychmiastowego usuwania zanieczyszczeń po zwierzętach.
2. Użytkownicy lokalu odpowiadają za szkody wyrządzone przez zwierzęta w lokalach i częściach wspólnych.
3. Zabrania się trzymania zwierząt gospodarskich i użytkowych.
4. Psy muszą być prowadzone na smyczy, a rasy uznane za agresywne – w kagańcu.
5. Właściciel psa zobowiązany jest do posiadania aktualnych szczepień i oznaczenia identyfikacyjnego zwierzęcia.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Naruszenie Regulaminu może skutkować wezwaniem do zaprzestania naruszeń, obciążeniem kosztami napraw.
2. Regulamin może być uzupełniony o regulacje szczegółowe (np. dotyczące reklam, dostaw, terenów zielonych).
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego ogłoszenia przez właściciela lub zarządcę i stanowi załącznik do umów najmu.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi” i innych przepisów prawa obecnie obowiązujących.

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NA CZAS OKREŚLONY

zawarta w w dniu pomiędzy:

Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 17, REGON: 524493860, NIP: 7272866705, wysokość kapitału zakładowego 148 468 000,00 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 0001020280, posiadającą status dużego przedsiębiorcy zgodnie z Załącznikiem do rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i art. 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”,

reprezentowaną przez:

.....
.....

a

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

.....

*wybrać właściwe

§ 1

Własność budynku

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

§ 2

Postanowienia wstępne

1. Integralną część niniejszej umowy najmu (dalej: Umowa) stanowią Ogólne Warunki Umowy będące jednocześnie załącznikiem nr 4 do Umowy (dalej: OWU).
2. Wszystkim pojęciom oznaczonym w treści wielką literą nadaje się znaczenie określone w treści OWU.

3. W przypadku sprzeczności między postanowieniami OWU i Umowy, pierwszeństwo ma treść Umowy.

§ 3

Przedmiot najmu.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal o Powierzchni Najmu m², znajdujący się w budynku, o którym mowa w § 1, usytuowany na kondygnacji 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. Rzut lokalu stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy.

2. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Powierzchnia do Wyłączonego Korzystania oraz powierzchnia Części Wspólnych Budynek/Piętra może ulec zmianie w trakcie obowiązywania Umowy w wyniku dokonania Pomiaru, co zostało szczegółowo określone w OWU. Zmiana ta nie wymaga zmiany Umowy.

3. Współczynnik Powierzchni Wspólnej Piętra na dzień zawarcia Umowy wynosi

4. Współczynnik Powierzchni wspólnych Budynek dla przedmiotu najmu określonego w ust. 1, wynosi %. Współczynnik ten jest wartością umowną, stałą podczas całego okresu najmu. Współczynnik ten jest wartością (liczbą) umowną, niezależną od Kalkulacji Powierzchni i niezależny od Pomiaru.

5. Przedmiot najmu określony w ust. 1 wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na cele

6. Najemca będzie prowadził w Przedmiocie Najmu wyłącznie działalność gospodarczą polegającą na Jakakolwiek, choćby incydentalna, modyfikacja zakresu prowadzonej w Przedmiocie Najmu działalności gospodarczej wymaga uprzedniej, pisemnej i wyraźnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.

7. Stan i wyposażenie techniczne Przedmiotu najmu, w dniu podpisania niniejszej Umowy są znane Najemcy, który zapoznał się z nimi i wykonał niezbędne sprawdzenia i ekspertyzy wymagające wiedzy fachowej oraz akceptuje ten stan i wyposażenie bez zastrzeżeń.

8. Wynajmujący oddaje Najemcy dodatkowo w najem (np. komórkę lokatorską, miejsce parkingowe, piwnicę, magazyn) o Powierzchni Najmu m² na dzień zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem Pomiaru i wynikających z tego aktualizacji, znajdujący się w budynku, o którym mowa w § 1, usytuowany na oznaczony..... (np. numerem....., jako lokal.....) wraz z wyposażeniem, urządzeniami i instalacjami określonymi w protokole zdawczo-odbiorczym będącym integralną częścią umowy, zwany w dalszej części umowy przedmiotem najmu.

§ 4

Najemca

1. Najemca prowadzi w Lokalu wyłącznie działalność gospodarczą określoną w §3 ust. 5 i 6 Umowy, na swój rachunek i ryzyko, osobiście lub przez zatrudnionych pracowników.

2. Najemca oświadcza, że spełnia wszystkie wymogi przewidziane przepisami prawa dla prowadzenia działalności, o której mowa w § 3 ust. 5 i 6 Umowy i ponosi za nią pełną i wyłączną odpowiedzialność.

3. Najemca, przed rozpoczęciem w Lokalu działalności, o której mowa w § 3 ust. 5 i 6 Umowy, uzyska wszelkie wymagane prawem rozstrzygnięcia i uzgodnienia administracyjne, od których uzależnione jest prowadzenie tej działalności.

4. Najemca jest zobowiązany poinformować Wynajmującego na piśmie, pod rygorem nieważności, o braku, lub cofnięciu rozstrzygnięcia lub uzgodnienia administracyjnego, o których mowa w ust. 3, w terminie 3 dni roboczych od uzyskania ostatecznego w administracyjnym toku instancji rozstrzygnięcia, lub uzgodnienia.

§ 5

Czynsz najmu i opłaty

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz za Powierzchnię Najmu określoną w §3 ust. 1 w kwocie złotych (słownie:) podwyższoną o podatek VAT, tj. kwotę (słownie:) złotych miesięcznie.

2. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 Najemca jest zobowiązany uiszczać miesięczne **koszty wspólne** określone w karcie lokalu tj. załączniku nr 1 do niniejszej umowy stanowiącym jej integralną część.

3. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 oraz kosztów wspólnych określonych w ust. 2 Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięczne **zaliczki na media** niezależne od Wynajmującego, wynikające ze świadczeń dokonywanych przez osoby trzecie. Wysokość zaliczek na media obowiązująca w chwili zawarcia umowy zostanie ustalona w karcie lokalu tj. załączniku nr 1 do niniejszej Umowy stanowiącym jej integralną część. Wysokość zaliczek na media 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 zaliczek na media, w miarę możliwości czyniąc to z wyprzedzeniem.

4. Czynsz, koszty wspólne oraz zaliczki na media są płatne od kolejnego dnia roboczego od dnia przekazania lokalu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego będącego załącznikiem do niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 OWU.

5. Najemca zobowiązany jest do zawarcia indywidualnej umowy na Najemca ma obowiązek przedstawić umowę/y, 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 stanowiło podstawę ustalenia przez Wynajmującego zaliczek na następny okres rozliczeniowy.

8. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3, płatne będą do 14 dnia roboczego danego miesiąca kalendarzowego, za który następuje zapłata opłat (liczy się data uznania rachunku Wynajmującego kwotą przelewu), na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. W przypadku, gdy do przekazania lokalu dojdzie w trakcie miesiąca kalendarzowego, opłaty te naliczone będą proporcjonalnie do okresu w jakim Najemca korzystał z lokalu w tym miesiącu i płatne będą w terminie 7 dni od otrzymania faktury.

9. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu w całości albo w części wyżej wymienionych należności Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.

10. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu i kosztów wspólnych o równowartość wskaźnika 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 z chwilą powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o waloryzacji czynszu w związku z publikacją wskaźnika przez GUS, z mocą obowiązującą od 1 stycznia roku, w którym ten wskaźnik został ogłoszony. Powiadomienie Najemcy o waloryzacji powinno nastąpić niezwłocznie, nie później jednak niż do końca roku, którego dotyczy. Waloryzacja nie stanowi zmiany umowy. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi w roku.

11. Po dokonaniu waloryzacji, Wynajmujący niezwłocznie wystawi faktury korygujące do faktur dotyczących miesięcy poprzedzających powiadomienia Najemcy o waloryzacji i prześle je Najemcy.

12. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 10, Wynajmujący może także zmienić wysokość stawki czynszu lub kosztów wspólnych, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu lub kosztów wspólnych najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po dokonaniu wypowiedzenia, o czym poinformuje Najemcę. Zmiana wysokości stawki czynszu lub kosztów wspólnych nie wymaga zmiany niniejszej Umowy. W przypadku braku zgody Najemcy na nową wysokość opłat, Umowa ulega rozwiązaniu z upływem okresu wypowiedzenia. Oświadczenie Najemcy powinno być sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiana czynszu w tym trybie może być dokonana najwcześniej po upływie miesięcy obowiązywania Umowy i może być dokonana nie częściej niż raz w roku kalendarzowym

13. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie faktur drogą elektroniczną na adres mailowy:

14. Wszelkie płatności dokonywane przez Najemcę będą zaliczane na najdawniej wymagane wierzytelności Wynajmującego, niezależnie od oświadczeń Najemcy towarzyszących tym płatnościom, chyba że Wynajmujący poinformuje Najemcę o innym zaliczeniu jego płatności w terminie dni roboczych od dokonania płatności na adres poczty elektronicznej określony w § 13 ust. 1. Umowy.

15. Wszelkie kary umowne naliczone przez Wynajmującego na podstawie Umowy płatne będą przez Najemcę na podstawie noty obciążeniowej, w terminie 7 dni od jej otrzymania.

16. Wszelkie zawiadomienia dotyczące zmiany wysokości czynszu lub kosztów wspólnych powinny być dokonane przez Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 6

Udostępnienie lokalu

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.

§ 7

Przekazanie Lokalu – zasady ogólne

Wydanie lokalu nastąpi w terminie dni od dnia zawarcia umowy (lokale oddane do użytkowania) lub dni od dnia wezwania Najemcy do przejścia lokalu na podstawie protokołu – zdawczo – odbiorczego, chyba że Strony uzgodniły w formie dokumentowej pod rygorem nieważności inny termin.

§ 8

Czas trwania umowy i wypowiedzenie

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dniado dnia.....
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z (np. 3-miesięcznym) okresem wypowiedzenia liczonym od ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego w miesiącu kalendarzowym, w którym następuje doręczenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Uprawnienie to przysługuje wyłącznie w następujących przypadkach:
 - a) konieczności wyłączenia Przedmiotu Najmu z użytkowania na czas dłuższy niż 3 – miesiące ze względu na konieczność przeprowadzenia remontu lub modernizacji nieruchomości opisanej w § 1 Umowy.
3. Umowa może być ponadto rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym z ważnych przyczyn, tj.:
 - a) opóźnienia się przez Najemcę w zapłacie czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej umowy w jakiegokolwiek części o co najmniej 14 dni kalendarzowych; przed rozwiązaniem Umowy w takim przypadku Wynajmujący zobowiązany jest wezwać Najemcę na piśmie do uregulowania zaległości, udzielając mu dodatkowego, 14-dniowego terminu do wniesienia zaległych płatności pod rygorem jednostronnego rozwiązania Umowy przez Wynajmującego.
 - b) stwierdzenie, 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,
 - c) stwierdzenie, że Najemca oddał przedmiot najmu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, w dzierżawę lub w podnajem – bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) dokonanie przez Najemcę adaptacji, modernizacji lub innych czynności określonych w Ogólnych Warunkach Umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego oraz uzgodnień

- poczynionych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
e) konieczności sprzedaży Przedmiotu Najmu przez Wynajmującego.

4. Przed zakończeniem okresu obowiązywania umowy, nie później jednak niż na trzy miesiące przed upływem tego terminu, Najemca winien zgłosić na piśmie zamiar kontynuacji najmu, co uprawniać będzie strony do przeprowadzenia w dobrej wierze negocjacji zmierzających do przedłużenia umowy na kolejny okres.

5. W przypadku rozwiązania umowy Najemca jest zobowiązany, bez dodatkowego zawiadomienia na piśmie, do zwrotu wszystkich kompletów kluczy oraz zwrotu lokalu najpóźniej w terminie trzech dni od daty rozwiązania umowy, przy czym dokładny dzień godzina zdania lokalu ustalona będzie indywidualnie z Wynajmującym. W przypadku niedotrzymania tego warunku Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wyprowadzenia Najemcy na jego koszt i złożenia rzeczy ruchomych znajdujących się w przedmiocie najmu na przechowanie, na koszt i ryzyko Najemcy.

6. Rozwiązanie umowy nie ogranicza praw Wynajmującego do dochodzenia od Najemcy odszkodowania na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym, w związku z naruszeniami, jakich dopuścił się on w trakcie jej obowiązywania.

7. Oświadczenie o rozwiązaniu Umowy, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3 powinno być dokonane w formie pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

§ 9

Kaucja i zabezpieczenia

1. Najemca złoży Wynajmującemu zabezpieczenie majątkowe stanowiące równowartość kwoty (słownie:.....) w formie Kaucji, Gwarancji Bankowej lub Gwarancji Ubezpieczeniowej tytułem zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy oraz na pokrycie kosztów Wynajmującego wynikających z uchybień tym zobowiązaniom przez Najemcę.

2. Najemca dostarczy określone w pkt 1 zabezpieczenie lub dowód jego ustanowienia w terminie 7 dni od dnia podpisania Umowy.

3. W terminie 7 dni od dnia podpisania umowy Najemca zobowiązany jest do złożenia i przekazania Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego, w którym:

- a) na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) podda się dobrowolnie egzekucji i zobowiąże się do opróżnienia i wydania Lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego sporządzonym na piśmie (wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 5 do Umowy),
- b) na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) podda się dobrowolnie egzekucji do maksymalnej kwoty złotych (słownie: zł) i przy czym egzekucja będzie mogła być prowadzona po spełnieniu się warunku określonego w ust. 5 poniżej, z całego majątku Najemcy, włączając ruchomości i nieruchomości (wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 5 do Umowy).

4. Wynajmujący ma prawo wstrzymać się z wydaniem Przedmiotu Najmu Najemcy do czasu spełnienia przez niego obowiązków, o których mowa w ust. 2 Umowy. Brak wydania Przedmiotu

Najmu z powyższej przyczyny nie będzie traktowane jako naruszenie przez Wynajmującego postanowień Umowy.5. W przypadku opóźnienia się przez Najemcę w zapłacie należności określonych w §5 ust. 1-2 Umowy, tj. miesięcznego czynszu za najmowaną powierzchnię, kosztów wspólnych oraz zaliczek na media, Wynajmujący ma możliwość zaspokoić swoje roszczenia na podstawie złożonego przez Najemcę nieodwołalnego oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c., o którym mowa w ust. 3 lit. b) powyżej.

6. Zabezpieczenie określone w ust. 1 podlega corocznej waloryzacji na zasadach określonych w Ogólnych Warunkach Umowy. Wynajmujący zawiadamia Najemcę pisemnie o waloryzacji zabezpieczenia, a Najemca jest zobowiązany do zapłaty kwoty waloryzacji w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia przez Wynajmującego.

7. Zabezpieczenie 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 Wynajmującego. Wszelkie zaległe opłaty, koszty i odszkodowania przypadającego Wynajmującemu od Najemcy podlegają potrąceniu z kwoty kaucji, na co Najemca wyraża niniejszym zgodę.

8. W przypadku zaistnienia sytuacji opisanej w §8 ust. 5, zdanie drugie, kaucja nie zostanie zwrócona Najemcy, na co wyraża on zgodę.

9. Najemca jest uprawniony, w każdym momencie obowiązywania niniejszej Umowy do zmiany formy zabezpieczenia wykonania Umowy, z zastrzeżeniem wszelkich warunków, jakie to zabezpieczenie musi spełniać zgodnie z niniejszą Umową. Zmiana taka nie będzie wymagała zawarcia przez Strony aneksu do niniejszej Umowy. W przypadku podjęcia przez Najemcę decyzji o zmianie zabezpieczenia, dostarczone przez Najemcę zabezpieczenie w postaci Kaucji, określone w ust. 1 zostanie zwrócone nie później niż w ciągu 30 dni od dnia wypełnienia przez Najemcę obowiązku, odpowiednio dostarczenia zabezpieczenia w nowej formie.

10. Z zastrzeżeniem poniższych postanowień, po upływie okresu 7 dni, liczonego od dnia niezapłacenia przez Najemcę Czynszu lub innych świadczeń pieniężnych należnych Wynajmującemu zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, Wynajmujący będzie uprawniony do zainkasowania, w zależności od wysokości należności, odpowiednio całości lub części Zabezpieczenia określonego w ust. 1, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.

11. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego zabezpieczenia określonego w ust. 1 w części albo w całości Najemca zobowiązany będzie, w terminie 7 dni od otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego, odpowiednio do (i) uzupełnienia kwoty zabezpieczenia tak, aby jej kwota odpowiadała aktualnej wartości (jak w ust. 1 np. czynszu brutto za okres 3 miesięcy oraz aktualnej wartości Kosztów Wspólnych oraz zaliczek na media za okres 3 miesięcy lub (ii) wniesienia nowego zabezpieczenia, w wysokości stanowiącej sumę aktualnego Czynszu brutto za okres 3 miesięcy oraz aktualnych kosztów wspólnych i zaliczek na media brutto za okres 3 miesięcy.)

12. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania któregokolwiek z obowiązków, o których mowa powyżej w niniejszym paragrafie, Wynajmujący uprawniony będzie do naliczenia Najemcy kary umownej w wysokości(np. 250,00) złotych za każdy dzień opóźnienia **za każdy z naruszonych obowiązków odrębnie**. Niezależnie od uprawnienia do naliczenia ww. kary umownej,

niniejsza Umowa będzie mogła być rozwiązana przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, zgodnie z § 8 ust. 3 Umowy, jeżeli Wynajmujący uzna to za konieczne.

13. 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 OWU, winna obejmować ryzyko, o którym mowa w niniejszym, ustępie, na sumę ubezpieczenia nie niższą od 200.000,00 złotych.

§ 10

Ustanie stosunku najmu

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest:

- a) zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym – z wyjątkiem normalnego zużycia – na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony w dacie zwrotu przedmiotu najmu,
- b) 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. W przypadku gdy mimo wygaśnięcia Umowy na skutek upływu czasu na jaki została zawarta lub wypowiedzenia jej przez którąkolwiek ze Stron, Najemca nadal korzysta z Przedmiotu Najmu za zgodą Wynajmującego w związku z procesem zawierania kolejnej umowy najmu dotyczącej Przedmiotu Najmu, przyjmuje się, że okres ten nie stanowi bezumownego korzystania, a Najemca korzysta z Przedmiotu Najmu na warunkach wynikających z dotychczasowej Umowy. W przypadku nie zawarcia kolejnej umowy najmu korzystanie z Przedmiotu Najmu stanowi bezumowne korzystanie od chwili złożenia przez którąkolwiek ze stron oświadczenia o braku woli zawarcia kolejnej umowy najmu. Oświadczenie to będzie miało formę pisemną lub dokumentową pod rygorem nieważności. W takiej sytuacji zwrot lokalu powinien nastąpić nie później niż w terminie 3 dni od otrzymania przez którąkolwiek ze Stron oświadczenia drugiej Strony o braku woli kontynuowania najmu.

3. W przypadku, gdy Przedmiot najmu nie zostanie zwrócony w terminie wskazanym w ust. 2 Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę umowną za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości trzykrotności stawki czynszu określonego w 7 ust. 1 Umowy przypadającego za jeden dzień najmu za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.

4. Zastrzeżenie kary umownej wskazanej w ust. 3 nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w zakresie w jakim poniesiona przez niego szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonej kary umownej.

5. Utrata mocy obowiązującej Umowy z jakiegokolwiek przyczyny stron nie pozbawia Wynajmującego uprawnienia do dochodzenia od Najemcy zapłaty karu umownej określonej w ust. 3.

6. Zapłata kary umownej nastąpi w terminie 7 dni od otrzymania przez Najemcę stosownej noty obciążeniowej.

§ 11

Osoby do kontaktu

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

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Każda zmiana i uzupełnienie Umowy wymaga zachowania formy pisemnego aneksu podpisanego przez obie Strony, pod rygorem nieważności, z wyłączeniem postanowień umownych, których zmiana nie wymaga pisemnej zmiany w formie aneksu, zgodnie z treścią niniejszej Umowy i Ogólnych Warunków Umowy.

2. Wszelką korespondencję oficjalną (pisma, zgłoszenia, wezwania, uwagi) należy przekazywać (i uznawać za skutecznie doręczone) za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy e-mail osób wskazanych w umowie do kontaktu lub firmowe adresy e-mailowe.

3. Strony zobowiązują się do zachowania poufności w odniesieniu do postanowień niniejszej Umowy, jej negocjowania i wykonywania, a także tajemnicy przedsiębiorstwa drugiej spośród Stron, w rozumieniu art. 11 ust. 2 ustawy z 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1233), z którą dana Strona zapoznała się w związku z niniejszą Umową.

4. Zobowiązanie wynikające z ust. 1 nie obejmuje przypadków, kiedy do ujawnienia informacji wchodzących w zakres tego zobowiązania Strona będzie zobligowana przepisem prawa powszechnie obowiązującego albo zobowiązaniem nałożonym przez organ władzy publicznej. W takim przypadku Strona ujawniająca niezwłocznie poinformuje o zamiarze ujawnienia drugą Stronę.

5. W przypadku naruszenia wskazanych obowiązków w ust. 3 i 4 Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Spółki kary umownej w wysokości (słownie:) złotych za każde naruszenie w terminie 7 dni od dnia wystosowania wezwania do zapłaty.

6. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy jest lub stanie się z jakichkolwiek przyczyn nieważne lub nieskuteczne, to nie narusza to ważności lub skuteczności pozostałych postanowień (klauzula salwatoryjna).

7. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
8. Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
9. 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.

Załącznik nr 3 – Rzut lokalu.

Załącznik nr 4 – Ogólne Warunki Umowy.

Załącznik nr 5 – Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

Załącznik nr 6 – Regulamin Rozliczania Mediów.

Załącznik nr 7 – Regulamin Porządku Domowego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Karta lokalu
załącznik nr 1 do umowy nr /

Najemca:

Lokal:

Przedstawione kwoty netto będą podniesione o wysokość podatku, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

| Tytuł obciążenia | Kwota zł netto |
|--|-----------------------|
| Centralne ogrzewanie | |
| Oprowadzanie ścieków | |
| Doprowadzanie wody | |
| Podgrzanie wody | |
| Opłata licznikowa woda | |
| Nieczystości stałe - Selektywne/Nieselektywne <i>(opcjonalnie)</i> | |
| Energia elektryczna <i>(opcjonalnie)</i> | |
| Koszty wspólne <i>(opłata stała)</i> | |
| Czynsz <i>(opłata stała)</i> | |
| RAZEM | |

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

do umowy najmu z dnia

sporządzony w Łodzi w dniu

Wynajmujący:

Najemca:

Dane przedmiotu najmu:

a) adres lokalu:

b) wyposażenie:

- ~ energia elektryczna TAK/NIE*
- ~ instalacja wodno-kanalizacyjna TAK/NIE*
- ~ instalacja gazowa TAK/NIE*
- ~ centralne ogrzewanie TAK/NIE*
- ~ klimatyzacja TAK/NIE*
- ~ domofon TAK/NIE*
- ~ inne:

c) stan lokalu

.....
.....

d) dokumentacja fotograficzna została sporządzona TAK/NIE*

e) deklarowana ilość osób przebywających w lokalu.....

1. Ruchomości (lista i stan ruchomości):

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

2. Przekazane dokumenty:

.....
.....

3. Stan liczników:

- ~ licznik wody zimnej nr: stan licznika:
- ~ licznik wody ciepłej nr: stan licznika:
- ~ licznik zużycia ciepła nr: stan licznika:
- ~ licznik energii elektrycznej nr: stan licznika:

4. Klucze

- 5. Najemca oświadcza, iż stan przedmiotu najmu jest mu znany oraz że znajduje się on w stanie właściwym do umówionego użytku i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.**

Protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

| Wynajmujący | Najemca |
|-------------|---------|
| | |

Załącznik nr 3 do Umowy najmu lokalu użytkowego na czas określony
stanowiący własność Łódzkich Inwestycji sp. z o. o.

RZUT LOKALU

- *Rzut jest dokumentem indywidualnym dla każdego lokalu.*

OGÓLNE WARUNKI UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

§ 1

Definicje pojęć

1. Ilekroć w Umowie jest mowa o:

- a) **CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne części budynku mogące się znajdować głównie na parterze i piętrach podziemnych budynku przeznaczone do swobodnej komunikacji lub przeznaczone do korzystania przez wszystkich najemców i osób trzecich budynku tj. w szczególności: klatki schodowe na najniższej kondygnacji, komunikacja i korytarze na parterze i piętrach, hole windowe na parterze i piętrach podziemnych, pomieszczenie śmietnika, sanitariaty ogólnodostępne na parterze, tarasy ogólnobudynkowe wraz z dojściem do nich jeżeli służą wszystkim najemcom, pomieszczenie na rowery. Do Części Wspólnych Budynku zalicza się również pomieszczenia techniczne (usługowe budynku) i obsługi technicznej budynku, przykładowo: przepompownie, rozdzielnie elektryczne, kotłownie, wentylatornie, serwerownie, szachty na najniższej kondygnacji, BMS, pomieszczenia ochrony, pomieszczenia techników, składziki i inne pomieszczenia techniczne służące funkcjonowaniu budynku. Najemca nie jest upoważniony do przebywania w wyżej wymienionych pomieszczeniach technicznych i obsługi technicznej budynku. Pomieszczenie techniczne, które posiada podłogę na ponad 50% swojej powierzchni wewnątrz ścian zewnętrznych danego pomieszczenia zaliczane jest w całości jako powierzchnia wspólna budynku lub wspólna piętra.
- b) **CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH PIĘTRA** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne części danego konkretnego jednego piętra (w którym znajduje się lokal będący przedmiotem najmu) służące do wspólnej komunikacji i swobodnego korzystania przez najemców danego piętra lub jego fragmentu. Do powierzchni tych na danym piętrze zaliczamy przykładowo: klatka schodowa, korytarze, wspólne sanitariaty, wspólne kuchnie, lobby windowe i inne pomieszczenia wspólne znajdujące się na danym piętrze, z których korzystają wybrani najemcy danej kondygnacji. Części Wspólne Piętra rozliczane są przypisywane proporcjonalnie najemcom dla każdej kondygnacji, lub fragmentu kondygnacji.
- c) **POWIERZCHNI DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA** - należy przez to rozumieć powierzchnię Lokalu, przeznaczoną do wyłącznego korzystania przez Najemcę. „Powierzchnia do wyłącznego korzystania” odpowiada powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią ruchu wewnątrz Lokalu najemcy oraz powierzchnią usługową (techniczną) służącą potrzebom tylko i wyłącznie danego najemcy. W skład powierzchni do wyłącznego korzystania wchodzi powierzchnie pod ścianami działowymi (możliwymi do wyburzenia) wraz z powierzchnią wnek okiennych liczoną na poziomie podłogi do ściany wraz z powierzchnią wnek w ścianach nośnych. Powierzchnia pod ścianami nośnymi nie jest wliczana do powierzchni do wyłącznego korzystania, natomiast powierzchnia przejść drzwiowych w ścianach nośnych jest wliczana do powierzchni do wyłącznego korzystania. Powierzchnia do wyłącznego korzystania nie jest zależna od wysokości pomieszczenia. Powierzchnia do wyłącznego korzystania nie jest rozdzielana ze względu na stopień przykrycia

i niezamknięcia pomieszczeń. Do powierzchni do wyłącznego korzystania zaliczają się powierzchnie takie jak: antresola, logia, balkon, taras. Powierzchnia balkonów, tarasów jest powiększona o Współczynnik Powierzchni Wspólnej Budynku i Współczynnik Powierzchni Wspólnej Piętra. Do powierzchni do wyłącznego korzystania doliczany jest współczynnik piętrowy i budynkowy. Powierzchnia do Wyłącznego Korzystania przed wybudowaniem budynku jest wyliczona z Kalkulacji Powierzchni a po wybudowaniu budynku powierzchnia ta jest otrzymana z Pomiaru. Różnica między Powierzchnią do Wyłącznego Korzystania otrzymaną w wyniku Kalkulacji Powierzchni a otrzymaną w wyniku Pomiaru nie będzie większa niż 3%. Różnica może być większa niż 3% w sytuacji zamiennego pozwolenia na budowę w okresie po wykonaniu Kalkulacji Powierzchni a budową budynku i potem Pomiaru, lub zmianie obszaru najmu (powiększenie lub zmniejszenie powierzchni najmu). Powierzchnią do wyłącznego korzystania są również magazyny na kondygnacjach ujemnych w budynku. Powierzchnia magazynów jest powiększona o Współczynnik powierzchni Wspólnej Budynku. Miejsca parkingowe/postojowe nie podlegają pomiarowi, wynajmowane są na sztuki.

- d) **POWIERZCHNI NETTO** – należy przez to rozumieć iloczyn Powierzchni do Wyłącznego Korzystania i Współczynnika Powierzchni Wspólnej Piętra. Powierzchnie Netto podaje się w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
- e) **WSPÓŁCZYNNIKU POWIERZCHNI WSPÓLNEJ PIĘTRA** – należy przez to rozumieć współczynnik powierzchni wspólnej danego piętra lub fragmentu piętra, na którym znajduje się lokal najemcy. Obliczony jest stosownie do proporcji powierzchni przynależnej najemcom (Powierzchni do wyłącznego korzystania), którzy mogą korzystać z danej Części Wspólnej Piętra. Współczynnik Powierzchni Wspólnej Piętra oblicza się ze wzoru: (suma powierzchni do wyłącznego korzystania wszystkich najemców danego piętra i suma powierzchni wspólnej piętra) podzielić przez (suma powierzchni do wyłącznego korzystania wszystkich najemców danego piętra). Wyliczony w ten sposób współczynnik przemnaża się przez Powierzchnię do Wyłącznego Korzystania danego najemcy na piętrze. W przypadku gdy Powierzchnie do Wyłącznego Korzystania najemcy znajdują się na więcej niż jednej kondygnacji Współczynnik Powierzchni Wspólnej Piętra wylicza się oddzielnie / niezależnie dla każdej kondygnacji lub fragmentu kondygnacji.
- f) **WSPÓŁCZYNNIKU POWIERZCHNI WSPÓLNYCH BUDYNKU** – należy przez to rozumieć wartość umowną, stałą podczas całego okresu najmu. Współczynnik ten jest wartością (liczbą) umowną, niezależną od Kalkulacji Powierzchni i niezależną od Pomiaru.
- g) **POWIERZCHNI NAJMU (POWIERZCHNIA BRUTTO)** – należy przez to rozumieć Powierzchnię Netto lokalu na danej kondygnacji powiększoną o Współczynnik Powierzchni Wspólnych Budynku. Powierzchnia brutto równa się Powierzchni Netto razy wartość Współczynnika Powierzchni Wspólnych Budynku. Powierzchnia Brutto jest sumą ze wszystkich kondygnacji na których znajduje się lokal najemcy. Powierzchnię brutto całości najmu podaje się z dokładnością jednego miejsca po przecinku. Czynsz najmu obliczony jest według wzoru: ilość „Powierzchni Brutto” całości najmu razy cena za 1m² danej powierzchni.
- h) **POWIERZCHNI BUDYNKU NETTO** – należy przez to rozumieć sumę wszystkich „Powierzchni Netto” w całym Budynku.
- i) **KALKULACJI POWIERZCHNI** – należy przez to rozumieć wyliczenie Powierzchni do Wyłącznego Korzystania oraz wyliczenie Współczynnika Powierzchni Wspólnej Piętra na

podstawie dokumentacji projektowej Budynku zgodnie z Normą i umową. Obliczenia Kalkulacji Powierzchni stosuje się przed wybudowaniem budynku.

- j) **POMIARZE** - należy przez to rozumieć pomiar geodezyjny z natury Powierzchni do Wyłączonego Korzystania oraz pomiar Części Wspólnych Budynku/Piętra, niezbędnych do wyliczenia Współczynnika Powierzchni Wspólnej Piętra zgodnie z Normą i umową. Do pomiaru Powierzchni do Wyłączonego Korzystania niezbędne są tylko zewnętrzne ściany danego najemcy (ich położenie, oś i grubość). Pomiaru zgodnego z Normą dokona geodeta uprawniony lub biegły sądowy w zakresie powierzchni najmu (według wyboru Wynajmującego). Pomiar dokonywany jest wyłącznie w przypadku powierzchni objętych procesem inwestycyjnym lub których powierzchnia nie jest stwierdzona stosownym dokumentem, lub w przypadku kwestionowania powierzchni określonej w Umowie przez Najemcę.
- k) **NORMIE**- do Kalkulacji i Pomiaru dla: Powierzchni do Wyłączonego Korzystania oraz wyliczenia Powierzchni Wspólnej Piętra, stosowana będzie norma PN-ISO:9836-1997 wraz z modyfikacjami opisanymi w umowie najmu oraz na rzucie z pomiaru powierzchni (załączniku graficznym obrazującym obszar najmu, będącymi integralną częścią umowy najmu). Kalkulacja Powierzchni i Pomiar będzie wykonany na tych samych zasadach. Wyliczenie wszystkich Powierzchni Wspólnych Piętra i Powierzchni Wspólnych Budynku liczy się do wykończonych ścian (z okładzinami, ociepleniem, itp.). Wyliczenie wszystkich Powierzchni do Wyłączonego Korzystania mierzy się przed aranżacją najemcy. (ściany/słupy bez obudowy, bez okładzin najemcy.).
- l) **UMOWIE** - jest to umowa najmu, na podstawie której Przedmiot Najmu został oddany Najemcy do korzystania.

§ 2

Tryb dokonywania Pomiaru

1. Wynajmujący w trakcie obowiązywania Umowy może zarządzić przeprowadzenie Pomiaru w celu ustalenia rzeczywistych Powierzchni do Wyłączonego Korzystania oraz pomiar Części Wspólnych Budynku/Piętra w celu ustalenia rzeczywistych rozmiarów wynajmowanej powierzchni.
2. Wynajmujący może też oprzeć się na wcześniejszych Pomiarach, o ile nie zostały one uwzględnione w wysokości opłat czynszowych określonych w Umowie.

§ 3

Obowiązki Wynajmującego

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.
2. 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.

§ 4

Obowiązki Najemcy

1. Najemca obowiązany jest do używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i celem umowy. Najemca zobowiązuje się odpowiednio przystosować i wyposażyć Lokal do prowadzenia działalności, o której mowa w § 3 ust. 5 i 6 Umowy we własnym zakresie, na własny koszt, zgodnie z wymogami sanitarnymi, technologicznymi, budowlanymi i przeciwpożarowymi, a w przypadku lokali położonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków – po dokonaniu uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
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 bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. W przypadku, gdyby osoba trzecia przedmiotu najmu używała, wówczas domniemywa się, że Najemca udostępnił przedmiot najmu tej osobie trzeciej tytułem podnajmu, a ciężar dowodu okoliczności przeciwnej obarcza Najemcę.
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 niepegorszonym, 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 wewnętrznej 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 oraz spowodowanych przez osoby, które znajdują się w budynku za jego zgodą (w tym swoich klientów).
7. Wszelkie remonty i naprawy muszą być uprzednio uzgodnione z Wynajmującym w formie pisemnej.
8. Jeżeli w czasie obowiązywania Umowy pojawi się potrzeba usunięcia awarii lub wykonania robót remontowych przez Wynajmującego, Najemca winien niezwłocznie telefonicznie, a następnie również niezwłocznie pisemnie pod rygorem nieważności, powiadomić o tym Wynajmującego pod rygorem odpowiedzialności za ewentualną szkodę, jaka powstała w następstwie opóźnienia zawiadomienia.
9. W przypadku zgłoszenia wobec Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń przez osoby trzecie, dotyczących lub związanych z działalnością prowadzoną przez Najemcę w Przedmiocie Najmu, Wynajmujący zawiadomi o tym Najemcę, a Najemca niezwłocznie zwolni Wynajmującego z odpowiedzialności i zaspokoi te roszczenia, a w przypadku wytoczenia powództwa przeciwko Wynajmującemu na drodze sądowej Najemca wstąpi do

postępowania i pokryje wszelkie koszty, które Wynajmujący poniesie z tego tytułu, według rzeczywistej kalkulacji tych kosztów albo zgodnie z treścią rozstrzygnięcia sądu, zależnie od tego, która z tych kwot okaże się wyższa.

10. 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 odstępowania 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.
11. W Lokalu obowiązuje zakaz podłączania grzejników elektrycznych, termowentylatorów z funkcją ogrzewania, tzw. koparek kryptowalut lub innych urządzeń elektrycznych/elektronicznych o mocy przekraczającej 2000W. W przypadku naruszenia powyższego zakazu przez Najemcę lub osoby, które znalazły się w Lokalu za jego zgodą, Najemca będzie zobowiązany pokryć całkowity koszt zużycia energii elektrycznej w Lokalu.

§ 5

Procedura przekazania lokalu użytkowego

1. W przypadku lokalu oddanego do użytkowania:
 - a) Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie 7 dni od dnia podpisania Umowy lub w innym terminie ustalonym przez Strony, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony stanowiącego załącznik nr 2 do umowy najmu. 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.
 - b) W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub odmowy odebrania przez niego Lokalu, Wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Jednostronne sporządzenie przez Wynajmującego protokołu zdawczo-odbiorczego oznaczać będzie skuteczne przekazanie lokalu.
 - c) Przedmiot najmu może zostać przekazany jedynie pod warunkiem dostarczenia wszystkich wymaganych Umową Zabezpieczeń określonych w § 9 ust 1 i 3 umowy najmu. Zastrzeżenie to poczytuje się na korzyść Wynajmującego.
 - d) Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest dostępny dla Najemcy, zgodny z niniejszą Umową, w stanie dobrym i zdatnym do umówionego użytku od dnia podpisania Umowy i gotowy do przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym.
 - e) Zastrzeżenia dotyczące drobnych lub nieistotnych usterek istniejących w przekazywanym Lokalu, niewpływających na jego ostateczne urządzenie i przygotowanie przez Najemcę, nie mogą stanowić przyczyny odmowy odbioru Lokalu przez Najemcę.
2. W przypadku lokalu będącego w procesie inwestycyjnym:

- a) Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie 7 dni od dnia wezwania Najemcy do przejęcia lokalu z zastrzeżeniem umowy najmu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony stanowiącego załącznik nr 2 do umowy najmu.
- b) W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego powyżej z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub odmowy odebrania przez niego Lokalu, Wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Jednostronne sporządzenie przez Wynajmującego protokołu zdawczo-odbiorczego oznaczać będzie skuteczne przekazanie lokalu.
- c) Przedmiot najmu może zostać przekazany jedynie pod warunkiem dostarczenia wszystkich wymaganych Umową Zabezpieczeń określonych w § 9 ust. 1 i 3 umowy najmu. Zastrzeżenie to poczytuje się na korzyść Wynajmującego.
- d) Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest dostępny dla Najemcy, zgodny z niniejszą Umową, w stanie dobrym i zdatnym do umówionego użytku od dnia podpisania przedmiotowej umowy i gotowy do przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 6

Ubezpieczenie przedmiotu najmu

1. Wynajmujący zobowiązuje się do ubezpieczenia wynajmowanego lokalu użytkowego, 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. Najemca zobowiązany jest do przesłania Wynajmującemu kopii polisy, o której mowa w ust. 2 i ust. 3 w terminie 14 dni od zawarcia Umowy. Najemca przesyła również każdorazowe potwierdzenie przedłużenia polisy na kolejny okres w terminie 14 dni od jej zawarcia.
5. Wynajmujący na żądanie Najemcy przedstawi polisę ubezpieczeniową stwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1.
6. Wynajmujący nie odpowiada za wszelkie mienie Najemcy wniesione do przedmiotu najmu.

§ 7

Szczególne warunki korzystania z przedmiotu najmu

1. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia oraz zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim na stałe urządzenia techniczne, wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca, a Wynajmujący, po zakończeniu stosunku najmu, na zasadzie odstępowania 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 ustania stosunku najmu.

2. W przypadku opisanym w ustępie powyżej, 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.
3. Najemca jest zobowiązany do selektywnego zbierania odpadów komunalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Najemca będzie gromadził odpady komunalne w miejscu wskazanym przez Wynajmującego.
4. W przypadku wytwarzania przez Najemcę odpadów innych niż komunalne, Najemca jest zobowiązany do zapewnienia ich wywozu we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Najemca jest zobowiązany do gospodarowania wytworzonymi przez siebie odpadami w sposób zgodny z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
6. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zasad i regulaminów obowiązujących w budynku, w którym położony jest przedmiot najmu, a także stosować się na swój koszt do zmian w tych zasadach i regulaminach, jakie będą wprowadzane przez Wynajmującego.
7. Każdorazowe niewywiązanie się z obowiązku określonego w ust. 5, skutkuje możliwością naliczenia przez Wynajmującego kary umownej w wysokości złotych netto (słownie:) za każdy dzień uchybienia temu obowiązkowi, za każdy przypadek naruszenia odrębnie.
8. 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 i określają wynagrodzenie Wynajmującego przysługujące z tytułu umieszczenia takich reklam. Możliwość zamieszczenia reklamy uzależniona jest od uprzedniego uzgodnienia treści i formy reklamy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
9. Umieszczenie reklamy na budynku bez pisemnej zgody Wynajmującego skutkuje możliwością naliczenia przez Wynajmującego kary umownej w wysokości złotych netto (słownie:) za każdy dzień uchybienia temu obowiązkowi, za każdą umieszczoną reklamę odrębnie.
10. Najemca wyraża zgodę na skorzystanie przez Wynajmującego z wykonawstwa zastępczego w przypadku zaniechania przez Najemcę czynności wymienionych w umowie najmu oraz w Ogólnych Warunkach Umowy. W konsekwencji skorzystanie z wykonawstwa zastępczego przez Wynajmującego nie wymaga sądowego upoważnienia.
11. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno - budowlanych, instalacyjnych i technologicznych oraz zobowiązuje się zabezpieczyć Przedmiot Najmu od zagrożeń pożarowych.
12. Najemca na swój koszt i ryzyko wyposaży Przedmiot najmu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice, okresowo konserwując je w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie oraz zgodnie z przepisami i normami techniczno-eksploatacyjnymi określonymi dla tych urządzeń.
13. Najemca umożliwi Wynajmującemu możliwość inspekcji przedmiotu najmu w terminie 14 dni od czasu złożenia mu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy w celu przekazania ewentualnych wskázówek dotyczących zdania przedmiotu najmu. W przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym termin inspekcji określi Wynajmujący, zawiadamiając o nim Najemcę z 1-dniowym wyprzedzeniem (licząc dni kalendarzowe) wiadomością elektroniczną na adres wskazany w § 10 ust. 1 Umowy.

14. 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.
15. Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu.

§ 8

Dodatkowe ustalenia Stron umowy najmu

1. Strony zawierając umowę najmu pozostają świadome możliwości występowania stanów zagrożień epidemicznych oraz stanów epidemii, co może wpływać na czasowe ograniczenie lub utrudnienia w prowadzeniu działalności, o której mowa w § 3 ust. 6 Umowy, w Przedmiocie Najmu. W szczególności Najemca ma świadomość ograniczeń, nakazów i zakazów wynikających ze stanu epidemii wywołanej wirusem SARS-CoV-2 oraz ryzyk związanych z możliwością ponownego wprowadzenia tego typu restrykcji w przypadku kolejnych fal tej epidemii lub wystąpienia nowych epidemii. Najemca oświadcza, że dochowując szczególnej staranności profesjonalisty przedsięwziął takie środki w zakresie zabezpieczeń finansowych, organizacyjnych i technologicznych, które umożliwią mu wykonanie jego obowiązków wynikających z Umowy pomimo epidemii wirusa SARS-CoV-2 lub innych epidemii, które mogą wystąpić w okresie obowiązywania niniejszej umowy. W szczególności Najemca oświadcza, że ograniczenie możliwości prowadzenia działalności lokali gastronomicznych, wynikające albo mogące wynikać w przyszłości z epidemii wirusa SARS-CoV-2 lub innych epidemii, nie będzie stanowiło dlań przeszkody tego rodzaju, która uczyniłaby niemożliwym wykonywanie, w całości albo w części, obowiązków wynikających z Umowy oraz nie będzie wymagało zmiany warunków realizacji niniejszej Umowy, a zwłaszcza nie będzie to stanowiło podstawy do żądania obniżenia czynszu. Strony zawierając niniejszą Umowę są świadome również niestabilności sytuacji gospodarczej, w tym dynamicznego wzrostu cen nośników energii. Również i ta przyczyna nie będzie stanowiła podstawy domagania się zmiany Umowy albo jej rozwiązania i wystąpienie tychże okoliczności nie będzie świadczyć o nadzwyczajnej zmianie okoliczności w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku, gdy w momencie zawarcia Umowy najmu lokal zlokalizowany jest w nieruchomości, która jest objęta procesem inwestycyjnym, o czym Strony są w pełni świadome, ostateczna wielkość powierzchni przedmiotu najmu zostanie zaktualizowana jednostronnym oświadczeniem Wynajmującego, na podstawie Pomiaru wykonanego po zakończeniu procesu inwestycyjnego, na co strony Wyrażają zgodę. W związku z powyższym czynsz bazowy najmu może ulec aktualizacji (na plus albo na minus), na co Strony wyrażają zgodę. Niniejsza zmiana nie wymaga zmiany do Umowy.
3. Sposób kalkulacji Powierzchni Najmu, za której najem płaci Najemca, jest umowny, stąd ewentualne nieścisłości lub błędy obliczeniowe w określeniu powierzchni wskazanych w § 3 ust. 1 umowy najmu nie mogą stanowić podstawy do żądania zmiany wysokości czynszu i opłat określonych w § 5 Umowy, w szczególności brak możliwości żądania w takim wypadku przez Najemcę zwrotu nadpłaty. Sposób kalkulacji czynszu jest rezultatem również umownego sposobu określenia niektórych składników Powierzchni brutto, czego Najemca jest świadomy i to akceptuje.

Jeżeli jednak po zawarciu umowy i w okresie jej obowiązywania Wynajmujący dokona przebudowy przedmiotu najmu, wówczas Strony przyjmą zasady metodologiczne dla aktualizacji i kalkulacji Powierzchni Najmu, za którą opłaty wnosi Najemca zgodnie postanowieniami Ogólnych Warunków Umowy.

Najemca

Wynajmujący

Repertorium A nr /202...

AKT NOTARIALNY

Dnia [●] roku dwa tysiące dwudziestego ([●][●].202.....)
przede mną przede mną [●], **notariuszem w**, prowadzącą Kancelarię
Notarialną wprzy ulicy, w Kancelarii tej,
stawił się: -----

1. _____

Tożsamość Stawającego notariusz ustalił na podstawie okazanych przy
niniejszym akcie notarialnym dokumentów powołanych przy nazwiskach, zaś stan
cywilny Stawającego – na podstawie oświadczenia Stawającego. -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1. [●] (zwany dalej „Najemcą”) oświadcza, że zawarł w dniu [●] roku z [●]
(zwaną dalej „Wynajmującym”) umowę najmu (zwaną dalej „Umową najmu”), na
podstawie której: -----

1) stał się najemcą lokalu użytkowego nr [●] ([●]), o powierzchni [●] m² ([●]),
położonego w [●] ([●]), -----

2) Umowa najmu została zawarta na czas określony począwszy od dnia [●] roku
do dnia [●] roku, -----

3) stosownie do postanowień § [●] Umowy najmu Najemca jest zobowiązany do
ustanowienia na rzecz Wynajmującego zabezpieczenia należytego wykonywania
zobowiązań wynikających z Umowy najmu, w postaci kaucji, gwarancji bankowej lub
gwarancji ubezpieczeniowej na kwotę zł (słownie złotych) w
terminie 7 dni od zawarcia Umowy najmu,

4) Wynajmujący oświadczył, że jeżeli pomimo ustania stosunku najmu Najemca
nie opuści lokalu, Wynajmującemu przysługuje kara umowna za bezumowne
korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej [●] czynszu najmu określonego w §
1 Umowy najmu (3 x [●]) za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania. --

Powyższe oświadczenia potwierdza okazana przy niniejszym akcie notarialnym Umowa najmu. -----

Stawający oświadcza, że: -----

- **stosunkiem prawnym**, w związku z którym składa powyższe oświadczenie o poddaniu się egzekucji, jest stosunek prawny wynikający z powołanej w § 1 Umowy najmu, -----

- **datą powstania** zobowiązania Najemcy wobec Wynajmującego jest data zawarcia powołanej w § 1 Umowy najmu, -----

- **treścią zobowiązania** Najemcy wobec Wynajmującego jest treść zobowiązania do (i) ustanowienia zabezpieczenia określonego w § 9 ust. 1 Umowy Najmu, (ii) terminowego regulowania należności czynszowych określonych w § 5 ust. 1 i ust. 2 Umowy Najmu, (iii) zapłaty kary umownej za bezumowne korzystanie z lokalu oraz (iv) opróżnienia i wydania opisanego wyżej lokalu Wynajmującemu po ustaniu Umowy Najmu, -----

- **świadczeniem Wynajmującego** w stosunku do Najemcy, wynikającym z powołanego wyżej stosunku prawnego, jako świadczeniem wzajemnym, jest świadczenie oddania powołanego wyżej lokalu stawającemu do korzystania, -----

- **terminem wykonania powyższego świadczenia wierzyciela** jest dzień rozpoczęcia najmu i oddania Najemcy lokalu do korzystania. -----

§ 2. [●] oświadcza, że co do obowiązku wydania opisanego w § 1 niniejszego aktu notarialnego Lokalu w posiadanie Wynajmującemu w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy najmu **poddaje się egzekucji** z tego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

[●] oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie nadanie listem poleconym na adres Najemcy do doręczeń: [●] wezwania do wydania Lokalu z podpisem notarialnie poświadczonym, a dowodem ziszczenia się tego zdarzenia, nie wyłączając innych środków dowodowych, jest okazanie sądowi właściwemu w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe. -----

§ 3. [●] oświadcza, że co do obowiązku terminowej zapłaty wymagalnych należności z tytułu czynszu określonych w § 5 ust. 1 i ust. 2 Umowy Najmu oraz kar umownych za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odsetkami, **poddaje się egzekucji** z niniejszego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty [●] zł ([●] złotych), przy czym wierzyciel będzie mógł wystąpić

do Sądu o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności przeciwko dłużnikowi o całość lub część roszczenia wielokrotnie, w terminie do dnia [●] roku dwa tysiące dwudziestego [●] ([●].[●].[●]). -----

[●] oświadcza, że Wynajmujący może prowadzić przeciwko Najemcy egzekucję na podstawie niniejszego aktu o całość lub część roszczenia, pod warunkiem zalegania przez Najemcę za 1 (jeden) miesiąc w zapłacie opłat czynszowych określonych w § 5 ust. 1 i ust. 2 Umowy Najmu lub kar umownych za bezumowne korzystanie z lokalu i nie uregulowania wyżej wymienionych należności w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wysłania wezwania do zapłaty wysłanego przez Wynajmującego.

[●] oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie nadanie listem poleconym na adres Najemcy do doręczeń: [●] wezwania do zapłaty, a dowodem ziszczenia się tego zdarzenia, nie wyłączając innych środków dowodowych, jest okazanie sądowi właściwemu w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe. -----

§ 4. [●] oświadcza, że w zakresie obowiązku zapłaty kaucji w wysokości zł (..... złotych) w przypadku nieustanowienia w terminie 7 dni od zawarcia Umowy najmu jednego z zabezpieczeń należytego wykonania tej Umowy przewidzianych w § 1 pkt 3), [●] **poddaje się egzekucji** na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

[●] oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie nadanie listem poleconym na adres Najemcy do doręczeń: [●] wezwania do zapłaty kwoty kaucji, a dowodem ziszczenia się tego zdarzenia, nie wyłączając innych środków dowodowych, jest okazanie sądowi właściwemu w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe.

§ 5. Poinformowałem Stawającego o treści art. 777 § 1 pkt 4) i pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

§ 6. Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi [●], uiszczając je gotówką w tutejszej Kancelarii Notarialnej. Wypisy tego aktu wydawać należy Wynajmującemu – w dowolnej ilości egzemplarzy. -----

§ 7. Pobrane koszty niniejszego aktu notarialnego wynoszą: -----
a) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek

taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473) w kwocie [●],00 zł;

- b) podatek od towarów i usług – według stawki 23 % – na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1, art. 19 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 361) w kwocie [●] zł. -----

Czynność prawna objęta niniejszą umową nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych, stosownie do art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 295). -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Na oryginale aktu właściwe podpisy: Stawających, tłumacza przysięgłego i notariusza. -----

REGULAMIN

Rozliczania mediów w budynkach stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.

§ 1

Wstęp

- 1) Niniejszy regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomościach będących w posiadaniu Łódzkich Inwestycji sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (KRS: 0001020280).
- 2) Niniejszy regulamin określa zasady ustalania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej dla budynków będących w posiadaniu Łódzkich Inwestycji sp. z o.o. oraz rozliczania tych kosztów z najemcami lokalu.
- 3) Koszty mediów rozliczane będą w oparciu o postanowienia niniejszego Regulaminu oraz:
 - a) Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
 - b) Ustawę z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne,
 - c) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021,
 - d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ,
 - e) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, (
 - f) Ustawę z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach,
 - g) Ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 2

Postanowienia Ogólne

Poprzez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

- 1) **Zarządca** – zarządca /administrator lub osoba reprezentująca właściciela budynku.
- 2) **Najemca** – to osoba fizyczna albo osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, posiadająca tytuł najmu do użytkowanego lokalu na podstawie umowy zawartej z **Wynajmującym**.
- 3) **Okres rozliczeniowy** – okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
- 4) **Osoba przebywająca w lokalu** – za osobę **przebywającą** w lokalu uważa się:

- a) w lokalu mieszkalnym – osobę faktycznie przebywającą w lokalu zgodnie z oświadczeniem najemcy lokalu,
- 5) b) w lokalu użytkowym – osobę zatrudnioną lub klienta **Powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia użytkowa lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnia pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania, lecz wchodząca w skład lokalu i ogrzewana pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np.: łazienka, przedpokój, WC itp.), w tym również powierzchnie wspólne czasowo przyłączone do lokalu (np.: część korytarza) użytkowane na podstawie umowy najmu. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej balkonów, logii, tarasów, korytarzy, piwnic przynależnych do lokali.
- 6) **Lokal opomiarowany** – to taki lokal, w którym zainstalowano i odczytano wodomierz, ciepłomierz.
- 7) **Lokal nieopomiarowany** – to taki lokal, w którym nie zainstalowano wyżej wymienionych urządzeń lub mimo ich zainstalowania nie dokonano w ustalonym terminie odczytu.
- 8) **Energia cieplna** – to energia potrzebna do ogrzania lokalu i/lub do podgrzania ciepłej wody użytkowej.
- 9) **Układ pomiarowo - rozliczeniowy** – to dopuszczony do stosowania zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowi podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła.
- 10) **Wynajmujący** – Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (KRS: 0001020280) lub jej następca prawny. jest zobowiązany do utrzymywania w całym sezonie grzewczym temperatury w lokalu nie niższej niż 16°C. Dla zachowania prawidłowego działania systemów grzewczych, jak również, aby nie nastąpiła degradacja budynków i mieszkań (np. przez zawilgocenie, pleśnie, które mogą mieć ujemne skutki dla zdrowia mieszkańców) zobowiązuje się właściciele lokali do należytej wentylacji pomieszczeń.
- 11) **Koszty zakupu zimnej wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzenia ścieków** – to wysokość opłat określonych w umowie sprzedaży zimnej wody użytkowej i odprowadzenia ścieków, jaką wnosi odbiorca na rzecz sprzedawcy na podstawie faktur wystawianych w określonych okresach przez dostawcę.
- 12) **Koszty zakupu ciepła** – to wysokość opłat określonych w umowie sprzedaży ciepła, jaką wnosi odbiorca na rzecz sprzedawcy (przedsiębiorstwa dostarczającego energię cieplną) na podstawie faktur wystawianych w ustalonych okresach rozliczeniowych przez dostawcę. Koszty te dzielą się na koszty stałe i zmienne.

§ 3

Płatności

- 1) Najemca lokalu zobowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Wynajmującego comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy mediów do lokalu, w wysokości odpowiadającej kosztom ustalonym na podstawie analizy (rozliczenia) kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym na tej lub innej tożsamej nieruchomości, powiększone o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.

- 2) Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana ta może nastąpić w przypadku zmian zaistniałych w cennikach ustalanych przez dostawców mediów.
- 3) Zaliczki, o których mowa w pkt 1 należy wnosić równocześnie z opłatami z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w terminie określonym w zawartej umowie najmu.
- 4) Rozliczenie mediów powinno być czytelne w zakresie poszczególnych kosztów i odzwierciedlać pozycje opłat stałych i zmiennych, ujętych w niniejszym Regulaminie oraz zgodne z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. .
- 5) Nadpłata wynikła z rozliczenia mediów zaliczana będzie na poczet przyszłych opłat za lokal lub na wniosek Najemcy lokalu, zwracana w przeciągu 30 dni od dnia przesłania rozliczenia. Niedopłatę Najemca uiszcza w najbliższym terminie wraz z opłatami za lokal, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.

§ 4

Szczegółowe zasady ustalania stawek opłat, zaliczek i rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.

- 1) Regulamin dotyczy nieruchomości wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną.
- 2) Rzeczywiste koszty obciążające budynek w stosunku do poszczególnych najemców rozliczane będą raz w roku.
- 3) Wodomierze zainstalowane w lokalach spełniają funkcję podzielników kosztów.
- 4) Zużycie wody zimnej obliczone dla danego lokalu zawiera ilość wody wykazanej na wodomierzach wody zimnej lub wody zimnej i ciepłej (w przypadku, gdy budynek posiada instalację ciepłej wody użytkowej zasilanej z miejskiej sieci ciepłowniczej) i/lub ustalonego ryczałtu zużycia wody zimnej i ciepłej w lokalach nieopomiarowanych.
- 5) Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali niewyposażonych w indywidualne wodomierze (rozliczenie ryczałtowe) rozlicza się wg średniej normy zużycia wody ustalonej dla budynku.
- 6) Średnią normę zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokali ustala się wg wzoru:

$$N=K-I/O \text{ gdzie:}$$

N – średnia norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach bez wodomierzy (m³)

K – ilość dostarczonej wody do nieruchomości w oparciu o odczyt wodomierza/y głównego (m³)

I – suma zużyć wody wykazana na wodomierzach indywidualnych w budynku/ów

O – ilość osób użytkujących budynek, wykazanych na podstawie oświadczenia w lokalach bez indywidualnych wodomierzy w okresie, dla którego ustalana jest średnia norma zużycia.

- 7) Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w systemie mieszanym (budynek z lokalami częściowo opomiarowanymi i częściowo nie opomiarowanymi) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego (budynkowego) i rozlicza się na wszystkie lokale w budynku.
- 8) Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu nieopomiarowanego (ryczałt) w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kw = N \times O1 \times C$$

gdzie:

Kw – koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł)

N – średnia norma zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg powyższego wzoru w pkt 6. (m3).

O1 – ilość osób przebywających w lokalu w okresie rozliczeniowym.

C – cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków za 1 m3

- 9) Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu, którego opomiarowanie nastąpiło w trakcie roku rozliczeniowego (częściowo wg ryczaftu i częściowo wg wskazań wodomierza) w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg. wzoru

$$Kw = (N \times O1 \times C) + (Z \times C)$$

gdzie:

Kw – koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł)

N – średnia norma zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg wzoru określonego w pkt 6. (m3).

O1 – ilość osób przebywających w lokalu w okresie rozliczeniowym do chwili rozpoczęcia rozliczania na podstawie odczytów wodomierza.

C – cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków za 1 m3 (zł/m3)

Z – zużycie zimnej wody ustalone wg wskazań wodomierza od chwili rozpoczęcia rozliczania wg. wskazań wodomierza do końca okresu rozliczeniowego.

- 10) Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynku (nieruchomości) w pełni opomiarowanym ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego (budynkowego) rozlicza się na wszystkie wodomierze zamontowane w budynku.

- 11) Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu opomiarowanego w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kw = (Z + R) \times C$$

gdzie:

Kw – koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

Z – zużycie zimnej wody ustalone wg wskazań wodomierza w całym okresie rozliczeniowym,

R – różnica zużycia wody obliczona wg wzoru określonego w pkt12,

C – cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków z 1 m³ (zł/m³),

§ 5

Szczegółowe zasady ustalania stawek opłat, zaliczek i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej

- 1) Koszt stały zakupu ciepła dla budynku przenoszony jest na dany lokal proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni na podstawie faktur wystawianych odbiorcy przez dostawcę energii cieplnej.
- 2) Stawka opłaty stałej wykazywana jest w rozliczeniu indywidualnym w osobnej pozycji i dzielona jest proporcjonalnie na powierzchnie do wyłącznego korzystania przypisaną dla danego lokalu.
- 3) Koszt zmienny zakupu ciepła dla budynku rejestrowany jest w oparciu o faktury wystawiane na podstawie odczytów liczników ciepła przez dostawcę energii cieplnej za okresy, w których dostarczane było ciepło na cele ogrzewania i podgrzania zimnej wody użytkowej.
- 4) W celu ustalenia kosztów w stosunku do budynków, dla których dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody użytkowej w przypadku braku możliwości ustalenia ich faktycznej ilości wyrażonej Gj lub MWh, udział kosztów energii ustala się w następujących proporcjach stosowanych odpowiednio:
 - a) 60-80% ogólnego kosztu energii cieplnej dostarczonej do budynku dla ustalenia kosztów za ogrzanie budynku
 - b) 20-40% kosztu energii cieplnej dostarczonej do budynku dla ustalenia kosztów podgrzania ciepłej wody po uprzednim przeprowadzeniu analizy kosztów zużytej energii (zmiennej) w okresie letnim (zamknięty okres grzewczy) w tej lub podobnej nieruchomości
- 5) Koszt zmienny zużycia ciepła budynku przenosi się na lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. lub ciepłomierzy.
- 6) Koszt zmienny ogrzewania dla budynku przypadające na lokale nieopomiarowane przenosi się na te lokale w stosunku do powierzchni lokalu nieopomiarowanego według następujących zasad:
 - a) w budynkach z lokalami, w których nie zainstalowano indywidualnych liczników ciepła lub podzielników kosztów c.o. lub nie było możliwe jego odczytanie całość kosztów ogrzewania budynku (stałe i zmienne) rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokalu do wyłącznego korzystania.
 - b) jeżeli stwierdzono manipulowanie przy ciepłomierzach lub podzielnikach kosztów ogrzewania mających na celu zafałszowanie wskazań (uszkodzenie, zerwanie

plomby itp.) – koszty zużycia ciepła tego lokalu ustala się w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów zużycia w zł/m² budynku i powierzchni tego lokalu a ponadto lokal ten obciąża się kosztami zniszczenia podzielnika kosztów, ciepłomierza lub podzielników,

- 7) O terminie dokonywania odczytów podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy i wodomierzy cwu użytkownicy lokali będą powiadamiani przez odpowiednie ogłoszenia. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w wyznaczonych w powyższy sposób terminach jest on zobowiązany we własnym zakresie ustalić z Firmą dokonującą rozliczeń indywidualny termin dokonania odczytów. Termin ten nie może być dłuższy niż dwa tygodnie po planowanym odczycie.
- 8) Wykazane stany zużycia ciepłej wody są podstawą wyliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej w opomiarowanym lokalu. Koszt ten jest wynikiem iloczynu stawki jednostkowej wyliczonej za 1m³ i zużycia wykazanego na wodomierzu.
- 9) W budynkach opomiarowanych jednostkową cenę podgrzewu wody wylicza się jako iloraz sumy kosztów poniesionych z tytułu podgrzania wody i sumy zużyć na licznikach indywidualnych w danej nieruchomości
- 10) W budynkach częściowo opomiarowanych – ustalenie ceny podgrzewu 1m³ wody dokonywane jest na podstawie kosztów zmiennych dla budynku/ zespołu budynków oraz wskazań licznika głównego dla wody podgrzanej, zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) w lokalach opomiarowanych – ustalenie kosztów dla lokali następuje w oparciu o zużycie podgrzanej wody wykazanej przez indywidualne urządzenia pomiarowe oraz cenę podgrzewu 1 m³ wody, ustaloną zgodnie z opisanymi zasadami
 - b) w lokalach nieopomiarowanych – wartość kosztów przypadających dla danej grupy lokali jest wynikiem różnicy pomiędzy sumą kosztów zmiennych budynku/ zespołu budynków a kosztem rozliczonym na lokale opomiarowane. Podział kosztów przypadających na lokale nieopomiarowane następuje w oparciu o liczbę osób zgłoszonych do przebywania w danym okresie rozliczeniowym;
 - c) w budynkach nieopomiarowanych – podział kosztów na poszczególne lokale następuje w oparciu o liczbę osób zgłoszonych do przebywania w danym okresie rozliczeniowym. Cena podgrzewu 1 m³ wody ulega zmianie w każdym okresie rozliczeniowym i jest uzależniona od faktycznie poniesionych kosztów ciepła obciążających dany budynek/ zespół budynków

W budynkach nieopomiarowanych wartość kosztów przypadających dla danej grupy lokali jest wynikiem podziału kosztów przypadających na lokale nieopomiarowane i następuje w oparciu o zadeklarowaną przez Najemcę w protokole zdawczo - odbiorczym lokalu liczbę osób przebywających w lokalu w danym okresie rozliczeniowym; W przypadku gdy w trakcie obowiązywania umowy najmu dojdzie do zmiany liczby osób przebywających w lokalu,

Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić Wynajmującemu aktualne dane w tym zakresie.

- 11) W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie udostępni wodomierzy do odczytu lub odczyt nie był możliwy rozliczenie ilości wody i kosztu podgrzania odbędzie się w oparciu o zużycie w poprzednim okresie.
- 12) W przypadku stwierdzenia, że użytkownik lokalu nie zgłosił faktu uszkodzenia wodomierza lub stwierdzenia manipulowania przy wodomierzach mających na celu zafalszowanie wskazań (np. naruszenie plomb, uszkodzenie obudowy mechanizmu zliczającego) lokal zostanie rozliczony za cały okres rozliczeniowy wg ryczału jak dla lokali nieopomiarowanych, a ponadto zostanie obciążony kosztami wymiany plomb lub naprawy (wymiany) wodomierza.
- 13) Koszt dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody nie obejmuje ceny zimnej wody dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.
- 14) Rozliczenie kosztów podgrzania wody podlega jednorazowemu uregulowaniu wraz z wynikiem rozliczenia kosztów wody i odprowadzenia ścieków.

§ 6

Rozliczanie kosztu wywozu odpadów komunalnych

- 1) Koszty wywozu odpadów komunalnych są rozliczane zgodnie z zasadami przyjętymi przez Gminę właściwą dla danej nieruchomości.
- 2) Koszty wywozu nieczystości niezwiązanych z prowadzeniem działalności rozliczane są one na podstawie powierzchni do wyłącznego korzystania. Wyliczona stawka przypadająca na m² to iloraz sumy kosztów i łączną powierzchnię lokali do wyłącznego korzystania z wyłączeniem lokali mieszkalnych.
- 3) Koszty wywozu nieczystości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej rozliczane są na podstawie złożonej deklaracji. Na tej podstawie następuje również rozliczenie tejże zaliczki.

§ 7

Reklamacje

- 1) Wszelkie reklamacje do rozliczenia kosztów ogrzewania przyjmowane są w formie pisemnej w ciągu jednego miesiąca od daty doręczenia rozliczenia Najemcy. Po upływie tego terminu prawo Najemcy do złożenia reklamacji wygasa.
- 2) Odpowiedź na reklamację właściciel lokalu otrzyma w ciągu miesiąca od daty wpływu reklamacji do Wynajmującego, a w przypadku potwierdzenia zastrzeżeń Właściciela lokalu dokonana zostanie korekta rozliczenia, a koszty tej operacji poniesie firma dokonująca rozliczeń.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. **Najemca lokalu** - jest zobowiązany do utrzymywania w całym sezonie grzewczym temperatury w lokalu nie niższej niż 16°C. Dla zachowania prawidłowego działania systemów grzewczych, jak również, aby nie nastąpiła degradacja budynków i mieszkań (np. przez zawilgocenie, pleśnie, które mogą mieć ujemne skutki dla zdrowia mieszkańców) zobowiązuje się właściciele lokali do należytej wentylacji pomieszczeń.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Niniejszy Regulamin określa zasady porządku, bezpieczeństwa i korzystania z nieruchomości stanowiących własność lub zarządzanych przez Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (KRS: 0001020280), zwanymi dalej „Nieruchomością”. Celem Regulaminu jest zapewnienie właściwego użytkowania Nieruchomości, w tym w szczególności lokali wchodzących w jej skład, poszanowania części wspólnych oraz utrzymania ładu, estetyki i bezpieczeństwa na terenie Nieruchomości. Postanowienia Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników Nieruchomości: najemców, podnajemców, gości, pracowników, klientów, dostawców oraz inne osoby przebywające czasowo na jej terenie.

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin obowiązuje wszystkich Użytkowników lokali oraz innych osób korzystających z Nieruchomości.
2. Użytkownik lokalu stanowiącego część Nieruchomości odpowiada za przestrzeganie Regulaminu przez wszystkie osoby korzystające z lokalu (pracowników, klientów, kontrahentów, dostawców, gości) oraz za ewentualne szkody przez nie wyrządzone.
3. Ilekroć w Regulaminie mowa jest o Użytkowniku lokalu, należy przez to rozumieć osobę korzystającą z lokalu na podstawie umowy najmu, podnajmu, dzierżawy albo posiadającą inny tytuł prawny do korzystania z lokalu na swoją rzecz.

§ 2

Obowiązki Użytkowników lokali

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do utrzymywania lokali i pomieszczeń przynależnych w należytym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
2. Użytkownicy lokali oraz inne osoby korzystające z Nieruchomości zobowiązane są dbać o porządek i bezpieczeństwo w częściach wspólnych budynku.
3. Użytkownicy lokali usługowych są zobowiązani do ograniczania uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością (hałas, zapachy, wibracje, pyły, ruch pojazdów) dla pozostałych osób korzystających z Nieruchomości.
4. W przypadku dłuższej nieobecności Użytkownika lokalu należy poinformować zarządcę o sposobie dostępu do lokalu na wypadek awarii. W nagłych przypadkach (np. awaria instalacji, zagrożenie bezpieczeństwa) zarządca ma prawo otworzyć lokal zgodnie z przepisami prawa.

§ 3

Korzystanie z lokali

1. Lokale mogą być użytkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w umowie najmu.
2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody właściciela lub zarządcy.
3. Użytkownicy lokali odpowiadają za wszelkie uszkodzenia lokali i ich wyposażenia zapewnionego przez właściciela lub zarządcę.

4. Zabrania się dokonywania zmian we wszelkich instalacjach grzewczych, gazowych i wodno-kanalizacyjnych znajdujących się w lokalu bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody właściciela lub zarządcy.
5. W razie awarii spowodowanej z winy Użytkownika lokalu zostanie on obciążony kosztami naprawy i wszelkimi innymi kosztami będącymi następstwem awarii.
6. Przy wnoszeniu i wnoszeniu mebli lub przedmiotów wielkogabarytowych należy zachować ostrożność, a wszelkie koszty wynikające z uszkodzenia ścian, drzwi lub podłóg pokrywa Użytkownik lokalu.
7. Zabrania się w szczególności:
 - a) wyrzucania czegokolwiek przez okna lub z balkonów,
 - b) wprowadzania do kanalizacji substancji powodujących uszkodzenia lub niedrożność instalacji,
 - c) zabudowywania balkonów, zakładania krat w oknach i na balkonach bez uzyskania pisemnej pod rygorem nieważności zgody Właściciela lub zarządcy.

§ 4

Dostawy, załadunki i ruch pojazdów

1. Załadunek i rozładunek towarów może odbywać się wyłącznie w wyznaczonych miejscach i w godzinach uzgodnionych z zarządcą.
2. Wjazd wszelkich pojazdów dozwolony jest tylko w miejscach przeznaczonych do tego celu. Zabronione jest blokowanie dróg, bram i wyjść ewakuacyjnych.
3. Organizacja większych dostaw, przeprowadzek czy wydarzeń wymaga wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą.

§ 5

Utrzymanie czystości i gospodarka odpadami

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania czystości i przestrzegania zasad segregacji odpadów.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do składowania odpadów powstających w związku z działalnością gospodarczą (np. kartony, folie, palety, odpady poremontowe) w miejscach wskazanych przez zarządcę i zobowiązani są do pokrywania kosztów ich usuwania.
3. Odpady wielkogabarytowe i budowlane należy wywozić zgodnie z ustaleniami z zarządcą i z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 6

Reklama i oznakowanie

1. Montaż szyldów, tablic, banerów i reklam wymaga pisemnej pod rygorem nieważności zgody właściciela lub zarządcy oraz, jeśli jest to wymagane, odpowiednich pozwoleń administracyjnych. To samo dotyczy wszelkich innych materiałów reklamowych lub informacyjnych niewymagających montażu, umiejscawianych w częściach wspólnych.
2. Reklamy muszą być wykonane estetycznie, nie mogą naruszać charakteru budynku ani stwarzać zagrożenia dla użytkowników.

3. Reklamy muszą być wykonane w sposób uzgodniony z właścicielem lub zarządcą, a jeśli to konieczne – także z właściwymi organami administracji budowlanej.

§ 7

Części wspólne i tereny zielone

1. Części wspólne obejmują klatki schodowe, korytarze, piwnice, wiaty śmietnikowe, chodniki, podjazdy oraz przestrzeń zieloną i wszelkie inne obszary nieprzeznaczone do wyłącznego użytku najemcy.
2. Z terenów zielonych należy korzystać z poszanowaniem roślinności i elementów małej architektury. Zabronione jest niszczenie zieleni, zaśmiecanie oraz pozostawianie przedmiotów osobistych poza wyznaczonymi miejscami.
3. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku. W przypadku uszkodzeń powstałych wskutek nieuprawnionego wejścia, koszty naprawy ponosi sprawca.
4. Zabrania się w szczególności:
 - a) zanieczyszczania i zastawiania części wspólnych,
 - b) pozostawiania w częściach wspólnych jakichkolwiek przedmiotów
 - c) niszczenia elewacji i elementów architektury,
 - d) wprowadzania zmian w wyglądzie zewnętrznym budynku bez zgody właściciela.

§ 8

Cisza nocna i prace uciążliwe

1. Na terenie Nieruchomości obowiązuje cisza nocna w godzinach 22:00–06:00. Możliwe jest przedłużenie ciszy nocnej po wcześniejszym uzyskaniu zgody od zarządcy. Powyższe postanowienie nie dotyczy Użytkowników lokali prowadzących działalność gastronomiczną, jednak w godzinach ciszy nocnej zobowiązani są oni do powstrzymania się od działań, które utrudniałyby innym osobom spokojny odpoczynek ponad przeciętną miarę.
2. Prace remontowe generujące hałas należy prowadzić w godzinach ustalonych z zarządcą.
3. Urządzenia techniczne (np. klimatyzacja, wentylacja) generujące dźwięki powinny działać w sposób niezakłócający spokoju innych użytkowników.

§ 9

Parkowanie i transport

1. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach wyznaczonych.
2. Krótkotrwałe zatrzymanie pojazdu w celu załadunku lub rozładunku możliwe jest tylko w miejscach wskazanych przez zarządcę.
3. Zachęca się użytkowników do korzystania z rozwiązań ekologicznych – stojaków rowerowych i stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

§ 10

Bezpieczeństwo i przeglądy techniczne

1. Użytkownicy zobowiązani są do niezwłocznego zgłaszania awarii i zagrożeń zarządcy lub odpowiednim służbom publicznym.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia dostępu do lokalu Zarządcy lub podmiotom przez niego wskazanym w celu dokonania przeglądów i napraw po wcześniejszym powiadomieniu. W nagłych przypadkach dostęp może nastąpić bez uprzedzenia, ale za zgodą Użytkownika lokalu.

§ 11

Odpowiedzialność i naprawy

1. Użytkownicy lokalu odpowiadają za szkody wyrządzone w częściach wspólnych przez siebie oraz osoby, za które ponoszą odpowiedzialność (pracowników, klientów, dostawców, gości).
2. Użytkownik lokalu ponosi koszty napraw wszelkich szkód powstałych z jego winy w związku z korzystaniem z Nieruchomości. Zasady odpowiedzialności za szkodę uregulowane są w zawartej przez niego umowie najmu oraz w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

§ 12

Zwierzęta

1. Osoby utrzymujące w lokalach zwierzęta zobowiązane są do zapewnienia im właściwej opieki i do natychmiastowego usuwania zanieczyszczeń po zwierzętach.
2. Użytkownicy lokalu odpowiadają za szkody wyrządzone przez zwierzęta w lokalach i częściach wspólnych.
3. Zabrania się trzymania zwierząt gospodarskich i użytkowych.
4. Psy muszą być prowadzone na smyczy, a rasy uznane za agresywne – w kagańcu.
5. Właściciel psa zobowiązany jest do posiadania aktualnych szczepień i oznaczenia identyfikacyjnego zwierzęcia.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Naruszenie Regulaminu może skutkować wezwaniem do zaprzestania naruszeń, obciążeniem kosztami napraw.
2. Regulamin może być uzupełniony o regulacje szczegółowe (np. dotyczące reklam, dostaw, terenów zielonych).
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego ogłoszenia przez właściciela lub zarządcę i stanowi załącznik do umów najmu.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi” i innych przepisów prawa obecnie obowiązujących.

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NA CZAS NIEOKREŚLONY

zawarta w w dniu pomiędzy:

Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 17, REGON: 524493860, NIP: 7272866705, wysokość kapitału zakładowego 148 468 000,00 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 0001020280, posiadającą status dużego przedsiębiorcy zgodnie z Załącznikiem do rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i art. 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”,

reprezentowaną przez:

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

a

.....,

Zamieszkałym w
PESELzwaną/ym w dalszej części umowy „Najemcą”, reprezentowaną/ym przez:

..... *

*Wypełnić właściwe pole

§ 1

Własność budynku

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

§ 2

Przedmiot umowy najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal mieszkalny o łącznej powierzchni **m²**, znajdujący się w budynku, o którym mowa w § 1, usytuowany na kondygnacji oznaczony jako lokal nr, wraz z wyposażeniem, urządzeniami i instalacjami określonymi w protokole zdawczo-odbiorczym będącym integralną częścią umowy, zwany w dalszej części umowy oraz załącznikach „**przedmiotem najmu**”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy dodatkowo w najem o powierzchni **m²**, znajdujący się, wraz

z wyposażeniem, urządzeniami i instalacjami określonymi w protokole zdawczo-odbiorczym będącym integralną częścią umowy, zwany w dalszej części umowy przedmiotem najmu.

- Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na zaspokojenie potrzeb mieszkalnych Najemcy.

§ 3

Osoby zamieszkujące lokal

- W lokalu zamieszkiwać będą następujące osoby:

.....PESEL.....

.....PESEL.....

.....PESEL.....

- Najemcy są zobowiązani do informowania o zmianie osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania. Zgłoszenie w formie pisemnej Wynajmujący powinien otrzymać nie później niż w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.

§ 4

Czynsz najmu

- Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za najmowaną powierzchnię:
 - określoną w §2 ust. 1 w kwocie złotych (słownie:)
 - określoną w §2 ust. 2 w kwocie.....złotych (słownie:)
- Oprócz czynszu określonego w ust. 1 Najemca jest zobowiązany uiszczać:
 - miesięczną opłatę za koszty wspólne określoną w karcie lokalu tj. załączniku nr 1 do niniejszej umowy stanowiącym jej integralną część,
 - miesięczne zaliczki na media niezależne od Wynajmującego, wynikające ze świadczeń dokonywanych przez osoby trzecie. Wysokość zaliczek na media obowiązująca w chwili zawarcia umowy zostanie ustalona w karcie lokalu tj. załączniku nr 1 do niniejszej umowy stanowiącym jej integralną część. Wysokość zaliczek na media 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 zaliczek na media, w miarę możliwości czyniąc to z wyprzedzeniem.
- Najemca wyraża zgodę na przesyłanie dokumentów księgowych w formie elektronicznej na adres mailowy:.....
- Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu i kosztów wspólnych o równowartość wskaźnika 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 z chwilą powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o waloryzacji czynszu w związku z publikacją wskaźnika przez GUS. Waloryzacja nie stanowi zmiany umowy. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu nastąpi w roku.

§ 5

Czas trwania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.

§ 6

Kaucja i zabezpieczenia

Najemca oświadcza, że zapłacił Wynajmującemu tytułem nieoprocentowanej kaucji kwotę stanowiącą równowartość (np. 1-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.

§ 7

Osoby do kontaktu

1. Dane kontaktowe Najemcy we wszelkich sprawach związanych z Umową są następujące: tel..... e-mail:..... adres korespondencyjny:
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 formalnych jest:..... tel..... e-mail.....
4. Zmiana osób wymienionych w ust. 2-3 niniejszego paragrafu, nie wymaga pisemnej zmiany niniejszej umowy w formie aneksu.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Każda zmiana i uzupełnienie umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelką korespondencję oficjalną (pisma, zgłoszenia, wezwania, uwagi) należy przekazywać (i uznawać za skutecznie doręczone) za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy e-mail osób wskazanych w umowie do kontaktu.
3. Strony zobowiązują się do zachowania poufności w odniesieniu do postanowień niniejszej Umowy, jej negocjowania i wykonywania, a także tajemnicy przedsiębiorstwa drugiej spośród Stron, w rozumieniu art. 11 ust. 2 ustawy z 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1233), z którą dana Strona zapoznała się w związku z niniejszą Umową.
4. Zobowiązanie wynikające z ust. 3 nie obejmuje przypadków, kiedy do ujawnienia informacji wchodzących w zakres tego zobowiązania Strona będzie zobligowana przepisem prawa powszechnie obowiązującego albo zobowiązaniem nałożonym przez organ władzy publicznej.

W takim przypadku Strona ujawniająca niezwłocznie poinformuje o zamiarze ujawnienia drugą Stronę.

5. W przypadku naruszenia wskazanych obowiązków w ust. 3 i 4 Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Spółki kary umownej w wysokości (słownie:) złotych za każde naruszenie w terminie 7 dni od dnia wystosowania wezwania do zapłaty.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
7. Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
8. Integralną część niniejszej umowy stanowią Ogólne Warunki Umów (OWU) najmu zawieranych przez Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. w Łodzi (załącznik nr 3). W przypadku sprzeczności między postanowieniami OWU i Umowy, pierwszeństwo ma treść Umowy.
9. 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.

Załącznik nr 3 – Rzut lokalu.

Załącznik nr 4 – Ogólne Warunki Umowy.

Załącznik nr 5 – Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

Załącznik nr 6 - Regulamin Rozliczania Mediów.

Załącznik nr 7 – Regulamin Porządku Domowego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Karta lokalu
załącznik nr 1 do umowy nr /

Najemca:

Lokal:

Przedstawione kwoty netto będą podniesione o wysokość podatku, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

| Tytuł obciążenia | Kwota zł netto |
|--|-----------------------|
| Centralne ogrzewanie | |
| Oprowadzanie ścieków | |
| Doprowadzanie wody | |
| Podgrzanie wody | |
| Opłata licznikowa woda | |
| Nieczystości stałe - Selektywne/Nieselektywne <i>(opcjonalnie)</i> | |
| Energia elektryczna <i>(opcjonalnie)</i> | |
| Koszty wspólne <i>(opłata stała)</i> | |
| Czynsz <i>(opłata stała)</i> | |
| RAZEM | |

PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY

do umowy najmu z dnia

sporządzony w Łodzi w dniu

Wynajmujący:

Najemca:

Dane przedmiotu najmu:

a) adres lokalu:

b) wyposażenie:

- ~ energia elektryczna TAK/NIE*
- ~ instalacja wodno-kanalizacyjna TAK/NIE*
- ~ instalacja gazowa TAK/NIE*
- ~ centralne ogrzewanie TAK/NIE*
- ~ klimatyzacja TAK/NIE*
- ~ domofon TAK/NIE*
- ~ inne:

c) stan lokalu

.....
.....

d) dokumentacja fotograficzna została sporządzona TAK/NIE*

e) deklarowana ilość osób przebywających w lokalu.....

1. Ruchomości (lista i stan ruchomości):

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

2. Przekazane dokumenty:

.....
.....

3. Stan liczników:

- ~ licznik wody zimnej nr: stan licznika:
- ~ licznik wody ciepłej nr: stan licznika:
- ~ licznik zużycia ciepła nr: stan licznika:
- ~ licznik energii elektrycznej nr: stan licznika:

4. Klucze

- 5. Najemca oświadcza, iż stan przedmiotu najmu jest mu znany oraz że znajduje się on w stanie właściwym do umówionego użytku i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.**

Protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

| Wynajmujący | Najemca |
|--------------------|----------------|
| | |

Załącznik nr 3 do Umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony
stanowiący własność Łódzkich Inwestycji sp. z o. o.

RZUT LOKALU

- *Rzut jest dokumentem indywidualnym dla każdego lokalu.*

OGÓLNE WARUNKI UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

§ 1

Obowiązki stron umowy najmu

1. W ramach obowiązków wynikających z niniejszej umowy Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń:
 - a) zapewnienie ogrzewania lokalu w sezonie grzewczym,
 - b) zapewnienia ciepłej i zimnej wody do celów sanitarnych wraz z odprowadzaniem ścieków.
2. Powyższe świadczenia Wynajmującego stanowią podstawę do poboru opłaty zaliczkowej na poczet przyszłych opłat za media związanej z użytkowaniem lokalu, która nie jest objęta czynszem najmu uiszczanym przez Najemcę.
3. Najemca obowiązany jest do używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i celem umowy.
4. Najemca nie może przedmiot 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. W przypadku gdyby osoba trzecia przedmiot najmu używała, wówczas domniemywa się, że Najemca udostępnił przedmiot najmu tej osobie trzeciej tytułem podnajmu.
5. Wynajmujący wyraża zgodę na użytkowanie przedmiotowego lokalu przez osoby wskazane przez Najemcę, z zaznaczeniem, że pełną odpowiedzialność za regulowanie należności i za utrzymanie stanu mieszkania ponosi w całości Najemca.
6. Najemca obowiązany jest utrzymać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.
7. Najemcę w trakcie trwania najmu obciążają drobne remonty i naprawy zgodnie z art. 681 k.c.
8. Najemca poza naprawami wymienionymi w ust. powyżej, jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.
9. Wszelkie remonty i naprawy muszą być uprzednio uzgodnione z Wynajmującym w formie pisemnej.
10. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia oraz zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych odbiegających znacząco poza standard wyposażenia, wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca, na podstawie odrębnej umowy zawartej z Wynajmującym.
11. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zasad i regulaminów obowiązujących w budynku, w którym położony jest Przedmiot Najmu, a także stosować się na swój koszt do zmian w tych zasadach i regulaminach, jakie będą wprowadzane przez Wynajmującego.
12. W Lokalu obowiązuje zakaz podłączania grzejników elektrycznych, termowentylatorów z funkcją ogrzewania, tzw. koparek kryptowalut lub innych urządzeń elektrycznych/elektronicznych o mocy przekraczającej 2000W. W przypadku naruszenia

powyższego zakazu przez Najemcę lub osoby, które znalazły się w Lokalu za jego zgodą, Najemca będzie zobowiązany pokryć całkowity koszt zużycia energii elektrycznej w Lokalu.

§ 2

Szczególne warunki uiszczania dodatkowych płatności przez Najemcę

1. Najemca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o liczbie osób zamieszkałych w przedmiocie najmu w celu naliczenia opłaty za wywóz odpadów komunalnych według stawki ustalonej uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi.
2. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości danych w oświadczeniu, o którym mowa w § 2 ust.1 OWU, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń, co do faktycznej liczby osób zamieszkałych przedmiotowym lokalu.
3. W przypadku nałożenia kary na Wynajmującego z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości związanych z wywozem odpadów komunalnych z przyczyn obciążających Najemcę, Wynajmującemu przysługuje prawo obciążenia Najemcy kwotą stanowiącą równowartość zapłaconej przez Wynajmującego kary.
4. 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.
5. 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 ciepłej. Rozliczenie to będzie stanowić podstawę ustalenia przez Wynajmującego cen na następny okres rozliczeniowy.

§ 3

Ubezpieczenie

1. Wynajmujący zobowiązuje się do ubezpieczenia budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu od ognia i innych zdarzeń losowych.
2. Ubezpieczenie mienia będącego własnością Najemcy leży po stronie Najemcy.
3. Wynajmujący nie odpowiada za mienie Najemcy wniesione do przedmiotu najmu.
4. Najemca zobowiązuje się wykupić w terminie 7 dni od zawarcia Umowy polisę ubezpieczenia OC osób fizycznych w życiu prywatnym obejmującą ubezpieczenie szkód powstałych w mieniu najmowanym i sumą gwarancyjną wynoszącą co najmniej 50.000 zł. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania ciągłości ubezpieczenia w tym zakresie przez cały okres obowiązywania Umowy. Kopię polisy wraz z dowodem opłacenia składki najemca przekaże w tym samym terminie na adres email Wynajmującego podany w Umowie. Najemca przekazywać będzie każdorazowo dokument potwierdzający przedłużenie powyższej polisy w terminie 7 dni od upływu poprzedniego okresu ubezpieczenia.

§ 4

Udostępnienie lokalu

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

§ 5

Przekazanie lokalu

1. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie 7 dni od dnia podpisania Umowy, chyba że co innego wynikać będzie z jej postanowień. Wydanie nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy. W przypadku niepodpisania przez Strony protokołu zdawczo - odbiorczego w powyższym terminie, Wynajmujący wezwie Najemcę do przystąpienia do czynności przekazania przedmiotu najmu w dodatkowym terminie, nie krótszym niż 5 dni roboczych. Wezwanie sporządzone będzie w formie dokumentowej na adres poczty elektronicznej lub numer telefonu komórkowego podany w Umowie.
2. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub odmowy odebrania przez niego lokalu bez ważnej przyczyny, Wynajmujący według swojego wyboru, będzie uprawniony do samodzielnego sporządzenia Protokołu Zdawczo-Odbiorczego. Samodzielne sporządzenie przez Wynajmującego Protokołu Zdawczo-Odbiorczego oznaczać będzie skuteczne Przekazanie Lokalu.
3. W przypadku gdy w momencie zawarcia Umowy nieruchomość, w której znajduje się Przedmiot najmu jest objęta procesem inwestycyjnym, ostateczna wielkość powierzchni Przedmiotu Najmu zostanie zaktualizowana jednostronnym oświadczeniem Wynajmującego, na podstawie dokumentacji powykonawczej po zakończeniu procesu inwestycyjnego, na co strony Wyrażają zgodę. W związku z powyższym czynsz bazowy najmu może ulec aktualizacji proporcjonalnie do zmiany metrażu (na plus albo na minus), na co Strony wyrażają zgodę. Niniejsza zmiana wymaga zmiany umowy najmu. W przypadku odmowy ze strony Najemcy zawarcia stosownego aneksu, Wynajmujący uprawniony będzie do jednostronnego rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia pod warunkiem uprzedniego wezwania Najemcy do zawarcia aneksu i wyznaczenia mu w tym celu dodatkowego, co najmniej 7-dniowego terminu.

§ 6

Przedterminowe rozwiązanie umowy najmu

1. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy Najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Ponadto, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem:
- a) sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania Najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
 - b) miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a Najemca może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.
3. 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.
4. Rozwiązanie umowy nie ogranicza praw Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym.
5. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego na skutek co najmniej jednej spośród przyczyn określonych w § 5 ust. 3 lub § 6 ust.1 lit. a-d Ogólnych Warunków Umowy (OWU) Najemca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej stanowiącej równowartość *(trzymiesięcznego czynszu na dzień złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy wraz z kosztami wspólnymi i zaliczkowymi za świadczenia z tytułu najmu lokalu)*. Zastrzeżenie kary umownej nie ogranicza praw Wynajmującego do dochodzenia na zasadach ogólnych w zakresie, w jakim poniesiona przez niego szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonej kary umownej.
6. Zapłata kary umownej nastąpi w terminie 7 dni od otrzymania stosownej noty obciążeniowej.

§ 7

Zobowiązania stron po ustaniu stosunku najmu

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest:
- a) zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym – z wyjątkiem normalnego zużycia – na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony najpóźniej w terminie zakończenia umowy najmu,
 - b) zwrócić Wynajmującemu równowartość zniszczonych elementów i wyposażenia technicznego, które znajdowały się w przedmiocie najmu w chwili wydania go Najemcy, zgodnie z ich aktualną wartością rynkową wyliczoną przez Wynajmującego, na co Najemca wyraża zgodę.

2. Najemca umożliwi Wynajmującemu możliwość inspekcji przedmiotu najmu w terminie 7 dni od czasu wypowiedzenia umowy w celu przekazania ewentualnych wskazówek dotyczących zdania przedmiotu najmu.
3. Jeżeli Najemca ulepszył rzecz najętą, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości rynkowej w chwili zwrotu pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Koszt wyceny wartości rynkowej zwracanych elementów znajduje się po stronie Wynajmującego.
4. 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.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu chyba, że rzeczy te nie podlegają zajęciu.
6. 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 Wynajmującego. W przypadku opisanym w § 4 ust. 8 (zdanie ostatnie) umowy najmu, 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 przypadającego Wynajmującemu od Najemcy podlegają potrąceniu z kwoty kaucji, na co Najemca wyraża niniejszym zgodę.

§ 8

Bezumowne korzystanie z lokalu

1. W przypadku gdy mimo wygaśnięcia Umowy na skutek upływu czasu na jaki została zawarta lub wypowiedzenia jej przez którąkolwiek ze Stron, Najemca nadal korzysta z Przedmiotu Najmu za zgodą Wynajmującego w związku z procesem zawierania kolejnej umowy najmu dotyczącej Przedmiotu Najmu, przyjmuje się, że okres ten nie stanowi bezumownego korzystania, a Najemca korzysta z Przedmiotu Najmu na warunkach wynikających z dotychczasowej Umowy. W przypadku nie zawarcia kolejnej umowy najmu korzystanie z Przedmiotu Najmu stanowi bezumowne korzystanie od chwili złożenia przez którąkolwiek ze stron oświadczenia o braku woli zawarcia kolejnej umowy najmu. Oświadczenie to będzie miało formę pisemną lub dokumentową pod rygorem nieważności. W takiej sytuacji zwrot lokalu powinien nastąpić nie później niż w terminie 3 dni od otrzymania przez którąkolwiek ze Stron oświadczenia drugiej Strony o braku woli kontynuowania najmu.
2. W przypadku, gdy Przedmiot najmu nie zostanie zwrócony w terminie wskazanym w ust. 1 Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia od Najemcy odszkodowania, którego wysokość odpowiadać będzie wysokości czynszu, jaki Wynajmujący otrzymałby z tytułu najmu lokalu.
3. Jeżeli odszkodowanie, o którym mowa w ust. 2, nie pokryje wszystkich poniesionych przez Wynajmującego strat, może on żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.
4. Utrata mocy obowiązującej Umowy z jakiegokolwiek przyczyny stron nie pozbawia Wynajmującego uprawnienia do dochodzenia od Najemcy odszkodowania, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3.

5. Zapłata odszkodowania nastąpi w terminie 7 dni od otrzymania przez Najemcę stosownej noty obciążeniowej.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Niniejsze OWU wchodzi w życie z dniem
2. Wynajmujący może w każdym czasie zmienić postanowienia OWU. W odniesieniu do obowiązujących umów najmu, wchodzi one w życie pod warunkiem zawarcia przez Strony stosownego aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. OWU najmu stanowią integralną część każdej Umowy Najmu Lokalu Mieszkalnego zawieranej przez Wynajmującego.
4. Umowa najmu podlega prawu polskiemu, a wszelkie spory wynikłe z niej lub jej realizacji rozstrzygane będą przez właściwe polskie sądy powszechne.

Repertorium A nr /202...

AKT NOTARIALNY

Dnia [●] roku dwa tysiące dwudziestego ([●][●].202.....)
przede mną przede mną [●], **notariuszem w**, prowadzącą Kancelarię
Notarialną wprzy ulicy, w Kancelarii tej,
stawił się: -----

1. _____

Tożsamość Stawającego notariusz ustalił na podstawie okazanych przy niniejszym akcie notarialnym dokumentów powołanych przy nazwiskach, zaś stan cywilny Stawającego – na podstawie oświadczenia Stawającego.

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1. [●] (zwany dalej „Najemcą”) oświadcza, że zawarł w dniu [●] roku z [●] (zwaną dalej „Wynajmującym”) umowę najmu (zwaną dalej „Umową najmu”), na podstawie której: -----

1) stał się najemcą lokalu użytkowego nr [●] ([●]), o powierzchni [●] m² ([●]), położonego w [●] ([●]), -----

2) Umowa najmu została zawarta na czas określony począwszy od dnia [●] roku do dnia [●] roku, -----

3) stosownie do postanowień § [●] Umowy najmu Najemca jest zobowiązany do ustanowienia na rzecz Wynajmującego zabezpieczenia należytego wykonywania zobowiązań wynikających z Umowy najmu, w postaci kaucji, gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej na kwotę zł (słownie złotych) w terminie 7 dni od zawarcia Umowy najmu,

4) Wynajmujący oświadczył, że jeżeli pomimo ustania stosunku najmu Najemca nie opuści lokalu, Wynajmującemu przysługuje kara umowna za bezumowne

korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej [●] czynszu najmu określonego w § 1 Umowy najmu (3 x [●]) za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania. --

Powyższe oświadczenia potwierdza okazana przy niniejszym akcie notarialnym Umowa najmu. -----

Stawający oświadcza, że: -----

- **stosunkiem prawnym**, w związku z którym składa powyższe oświadczenie o poddaniu się egzekucji, jest stosunek prawny wynikający z powołanej w § 1 Umowy najmu,

- **datą powstania** zobowiązania Najemcy wobec Wynajmującego jest data zawarcia powołanej w § 1 Umowy najmu,

- **treścią zobowiązania** Najemcy wobec Wynajmującego jest treść zobowiązania do (i) ustanowienia zabezpieczenia określonego w § 9 ust. 1 Umowy Najmu, (ii) terminowego regulowania należności czynszowych określonych w § 5 ust. 1 i ust. 2 Umowy Najmu, (iii) zapłaty kary umownej za bezumowne korzystanie z lokalu oraz (iv) opróżnienia i wydania opisanego wyżej lokalu Wynajmującemu po ustaniu Umowy Najmu,

- **świadnictwem Wynajmującego** w stosunku do Najemcy, wynikającym z powołanego wyżej stosunku prawnego, jako świadczeniem wzajemnym, jest świadczenie oddania powołanego wyżej lokalu stawającemu do korzystania,

- **terminem wykonania powyższego świadczenia wierzyciela** jest dzień rozpoczęcia najmu i oddania Najemcy lokalu do korzystania. -----

§ 2. [●] oświadcza, że co do obowiązku wydania opisanego w § 1 niniejszego aktu notarialnego Lokalu w posiadanie Wynajmującemu w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy najmu **poddaje się egzekucji** z tego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

[●] oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie nadanie listem poleconym na adres Najemcy do doręczeń: [●] wezwania do wydania Lokalu z podpisem notarialnie poświadczonym, a dowodem ziszczenia się tego zdarzenia, nie wyłączając innych środków dowodowych, jest okazanie sądowi właściwemu w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe. -----

§ 3. [●] oświadcza, że co do obowiązku terminowej zapłaty wymagalnych należności z tytułu czynszu określonych w § 5 ust. 1 i ust. 2 Umowy Najmu oraz kar umownych za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odsetkami, **poddaje się egzekucji** z niniejszego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty [●] zł ([●] złotych), przy czym wierzyciel będzie mógł wystąpić do Sądu o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności przeciwko dłużnikowi o całość lub część roszczenia wielokrotnie, w terminie do dnia [●] roku dwa tysiące dwudziestego [●] ([●].[●].[●]). -----

[●] oświadcza, że Wynajmujący może prowadzić przeciwko Najemcy egzekucję na podstawie niniejszego aktu o całość lub część roszczenia, pod warunkiem zalegania przez Najemcę za 1 (jeden) miesiąc w zapłacie opłat czynszowych określonych w § 5 ust. 1 i ust. 2 Umowy Najmu lub kar umownych za bezumowne korzystanie z lokalu i nie uregulowania wyżej wymienionych należności w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wysłania wezwania do zapłaty wysłanego przez Wynajmującego.

[●] oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie nadanie listem poleconym na adres Najemcy do doręczeń: [●] wezwania do zapłaty, a dowodem ziszczenia się tego zdarzenia, nie wyłączając innych środków dowodowych, jest okazanie sądowi właściwemu w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe. -----

§ 4. [●] oświadcza, że w zakresie obowiązku zapłaty kaucji w wysokości zł (..... złotych) w przypadku nieustanowienia w terminie 7 dni od zawarcia Umowy najmu jednego z zabezpieczeń należytego wykonania tej Umowy przewidzianych w § 1 pkt 3), [●] **poddaje się egzekucji** na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

[●] oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie nadanie listem poleconym na adres Najemcy do doręczeń: [●] wezwania do zapłaty kwoty kaucji, a dowodem ziszczenia się tego zdarzenia, nie wyłączając innych środków dowodowych, jest okazanie sądowi właściwemu w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe.

§ 5. Poinformowałem Stawającego o treści art. 777 § 1 pkt 4) i pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

§ 6. Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi [●], uiszczając je gotówką w tutejszej Kancelarii Notarialnej. Wypisy tego aktu wydawać należy Wynajmującemu – w dowolnej ilości egzemplarzy. -----

§ 7. Pobrane koszty niniejszego aktu notarialnego wynoszą: -----

- a) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473) w kwocie [●],00 zł; -----
- b) podatek od towarów i usług – według stawki 23 % – na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1, art. 19 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 361) w kwocie [●] zł. -----

Czynność prawna objęta niniejszą umową nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych, stosownie do art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 295). -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Na oryginale aktu właściwe podpisy: Stawających, tłumacza przysięgłego i notariusza. -----

REGULAMIN

Rozliczania mediów w budynkach stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.

§ 1

Wstęp

- 1) Niniejszy regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomościach będących w posiadaniu Łódzkich Inwestycji sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (KRS: 0001020280).
- 2) Niniejszy regulamin określa zasady ustalania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej dla budynków będących w posiadaniu Łódzkich Inwestycji sp. z o.o. oraz rozliczania tych kosztów z najemcami lokalu.
- 3) Koszty mediów rozliczane będą w oparciu o postanowienia niniejszego Regulaminu oraz:
 - a) Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
 - b) Ustawę z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne,
 - c) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021,
 - d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - e) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
 - f) Ustawę z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach,
 - g) Ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 2

Postanowienia Ogólne

Poprzez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

- 1) **Zarządca** – zarządca /administrator lub osoba reprezentująca właściciela budynku,
- 2) **Najemca** – to osoba fizyczna albo osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, posiadająca tytuł najmu do użytkowanego lokalu na podstawie umowy zawartej z **Wynajmującym**,
- 3) **Okres rozliczeniowy** – okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego,
- 4) **Osoba przebywająca w lokalu** – za osobę **przebywającą** w lokalu uważa się:

- a) w lokalu mieszkalnym – osobę faktycznie przebywającą w lokalu zgodnie z oświadczeniem najemcy lokalu,
- b) w lokalu użytkowym – osobę zatrudnioną lub klienta **Powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia użytkowa lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, lecz wchodząca w skład lokalu i ogrzewana pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np.: łazienka, przedpokój, WC itp.), w tym również powierzchnie wspólne czasowo przyłączone do lokalu (np.: część korytarza) użytkowane na podstawie umowy najmu. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej balkonów, logii, tarasów, korytarzy, piwnic przynależnych do lokali.
- 5) **Lokal opomiarowany** – to taki lokal, w którym zainstalowano i odczytano wodomierz, ciepłomierz.
- 6) **Lokal nieopomiarowany** – to taki lokal, w którym nie zainstalowano wyżej wymienionych urządzeń lub mimo ich zainstalowania nie dokonano w ustalonym terminie odczytu.
- 7) **Energia ciepła** – to energia potrzebna do ogrzania lokalu i/lub do podgrzania ciepłej wody użytkowej.
- 8) **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – to dopuszczony do stosowania zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła.
- 9) **Wynajmujący** – Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (KRS: 0001020280) lub jej następcą prawnym. Jest zobowiązany do utrzymywania w całym sezonie grzewczym temperatury w lokalu nie niższej niż 16°C. Dla zachowania prawidłowego działania systemów grzewczych, jak również, aby nie nastąpiła degradacja budynków i mieszkań (np. przez zawilgocenie, pleśnie, które mogą mieć ujemne skutki dla zdrowia mieszkańców) zobowiązuje się właściciele lokali do należytej wentylacji pomieszczeń.
- 10) **Koszty zakupu zimnej wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzenia ścieków** – to wysokość opłat określonych w umowie sprzedaży zimnej wody użytkowej i odprowadzenia ścieków jaką wnosi odbiorca na rzecz sprzedawcy na podstawie faktur wystawianych w określonych okresach przez dostawcę.
- 11) **Koszty zakupu ciepła** – to wysokość opłat określonych w umowie sprzedaży ciepła jaką wnosi odbiorca na rzecz sprzedawcy (przedsiębiorstwa dostarczającego energię ciepłą) na podstawie faktur wystawianych w ustalonych okresach rozliczeniowych przez dostawcę. Koszty te dzielą się na koszty stałe i zmienne.

§ 3

Płatności

- 1) Najemca lokalu zobowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Wynajmującego comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy mediów do lokalu, w wysokości odpowiadającej kosztom ustalonym na podstawie analizy (rozliczenia) kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym na tej lub innej tożsamej nieruchomości, powiększone

o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.

- 2) Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana ta może nastąpić w przypadku zmian zaistniałych w cennikach ustalanych przez dostawców mediów.
- 3) Zaliczki, o których mowa w pkt 1 należy wносить równocześnie z opłatami z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w terminie określonym w zawartej umowie najmu.
- 4) Rozliczenie mediów powinno być czytelne w zakresie poszczególnych kosztów i odzwierciedlać pozycje opłat stałych i zmiennych, ujętych w niniejszym Regulaminie oraz zgodne z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.
- 5) Nadpłata wynika z rozliczenia mediów zaliczana będzie na poczet przyszłych opłat za lokal lub na wniosek Najemcy lokalu, zwracana w przeciągu 30 dni od dnia przesłania rozliczenia. Niedopłatę Najemca uiszcza w najbliższym terminie wraz z opłatami za lokal, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.

§ 4

Szczegółowe zasady ustalania stawek opłat, zaliczek i rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.

- 1) Regulamin dotyczy nieruchomości wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną.
- 2) Rzeczywiste koszty obciążające budynek w stosunku do poszczególnych najemców rozliczane będą raz w roku.
- 3) Wodomierze zainstalowane w lokalach spełniają funkcję podzielników kosztów.
- 4) Zużycie wody zimnej obliczone dla danego lokalu zawiera ilość wody wykazanej na wodomierzach wody zimnej lub wody zimnej i ciepłej (w przypadku, gdy budynek posiada instalację ciepłej wody użytkowej zasilanej z miejskiej sieci ciepłowniczej) i/lub ustalonego ryczałtu zużycia wody zimnej i ciepłej w lokalach nieopomiarowanych.
- 5) Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali niewyposażonych w indywidualne wodomierze (rozliczenie ryczałtowe) rozlicza się wg średniej normy zużycia wody ustalonej dla budynku.
- 6) Średnią normę zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokali ustala się wg wzoru:

$N=K-I/O$ gdzie:

N – średnia norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach bez wodomierzy (m³)

K – ilość dostarczonej wody do nieruchomości w oparciu o odczyt wodomierza/y głównego (m³)

I – suma zużyć wody wykazana na wodomierzach indywidualnych w budynku/ów

O – ilość osób użytkujących budynek, wykazanych na podstawie oświadczenia w lokalach bez indywidualnych wodomierzy w okresie, dla którego ustalana jest średnia norma zużycia.

- 7) Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w systemie mieszanym (budynek z lokalami częściowo opomiarowanymi i częściowo nie opomiarowanymi) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego (budynkowego) i rozlicza się na wszystkie lokale w budynku.
- 8) Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu nieopomiarowanego (ryczałt) w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kw = N \times O1 \times C$$

gdzie:

Kw - koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł);

N - średnia norma zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg powyższego wzoru w pkt 6. (m3);

O1 - ilość osób przebywających w lokalu w okresie rozliczeniowym;

C - cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków za 1 m3;

- 9) Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu, którego opomiarowanie nastąpiło w trakcie roku rozliczeniowego (częściowo wg ryczałtu i częściowo wg wskazań wodomierza) w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru

$$Kw = (N \times O1 \times C) + (Z \times C)$$

gdzie:

Kw - koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

N - średnia norma zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg wzoru określonego w pkt 6. (m3),

O1 - ilość osób przebywających w lokalu w okresie rozliczeniowym do chwili rozpoczęcia rozliczania na podstawie odczytów wodomierza,

C - cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków za 1 m3 (zł/m3),

Z - zużycie zimnej wody ustalone wg wskazań wodomierza od chwili rozpoczęcia rozliczania wg wskazań wodomierza do końca okresu rozliczeniowego.

- 10) Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynku (nieruchomości) w pełni opomiarowanym ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego (budynkowego), rozlicza się na wszystkie wodomierze zamontowane w budynku.

- 11) Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu opomiarowanego w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kw = (Z + R) \times C$$

gdzie:

Kw - koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

Z - zużycie zimnej wody ustalone wg wskazań wodomierza w całym okresie rozliczeniowym,

R - różnica zużycia wody obliczona wg wzoru określonego w pkt12,

C - cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków z 1 m3 (zł/m3).

§ 5

Szczegółowe zasady ustalania stawek opłat, zaliczek i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej.

- 1) Koszt stały zakupu ciepła dla budynku przenoszony jest na dany lokal proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni na podstawie faktur wystawianych odbiorcy przez dostawcę energii cieplnej.
- 2) Stawka opłaty stałej wykazywana jest w rozliczeniu indywidualnym w osobnej pozycji i dzielona jest proporcjonalnie na powierzchnie do wyłącznego korzystania przypisaną dla danego lokalu.
- 3) Koszt zmienny zakupu ciepła dla budynku rejestrowany jest w oparciu o faktury wystawiane na podstawie odczytów liczników ciepła przez dostawcę energii cieplnej za okresy, w których dostarczane było ciepło na cele ogrzewania i podgrzania zimnej wody użytkowej.
- 4) W celu ustalenia kosztów w stosunku do budynków, dla których dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody użytkowej w przypadku braku możliwości ustalenia ich faktycznej ilości wyrażonej GJ lub MWh, udział kosztów energii ustala się w następujących proporcjach stosowanych odpowiednio:
 - a) 60-80% ogólnego kosztu energii cieplnej dostarczonej do budynku dla ustalenia kosztów za ogrzanie budynku
 - b) 20-40% kosztu energii cieplnej dostarczonej do budynku dla ustalenia kosztów podgrzania ciepłej wody po uprzednim przeprowadzeniu analizy kosztów zużytej energii (zmiennej) w okresie letnim (zamknięty okres grzewczy) w tej lub podobnej nieruchomości
- 5) Koszt zmienny zużycia ciepła budynku przenosi się na lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. lub ciepłomierzy.
- 6) Koszt zmienny ogrzewania dla budynku przypadające na lokale nieopomiarowane przenosi się na te lokale w stosunku do powierzchni lokalu nieopomiarowanego według następujących zasad:
 - a) w budynkach z lokalami, w których nie zainstalowano indywidualnych liczników ciepła lub podzielników kosztów c.o. lub nie było możliwe jego odczytanie całości kosztów ogrzewania budynku (stałe i zmienne), rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokalu do wyłącznego korzystania,
 - b) jeżeli stwierdzono manipulowanie przy ciepłomierzach lub podzielnikach kosztów ogrzewania mających na celu zafałszowanie wskazań (uszkodzenie, zerwanie plomb itp.) – koszty zużycia ciepła tego lokalu ustala się w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów zużycia w zł/m² budynku i powierzchni tego lokalu a ponadto lokal ten obciąża się kosztami zniszczenia podzielnika kosztów, ciepłomierza lub podzielników.
- 7) O terminie dokonywania odczytów podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy i wodomierzy cwu użytkownicy lokali będą powiadamiani przez odpowiednie ogłoszenia.

W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w wyznaczonych w powyższy sposób terminach jest on zobowiązany we własnym zakresie ustalić z Firmą dokonującą rozliczeń indywidualny termin dokonania odczytów. Termin ten nie może być dłuższy niż dwa tygodnie po planowanym odczycie.

- 8) Wykazane stany zużycia ciepłej wody są podstawą wyliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej w opomiarowanym lokalu. Koszt ten jest wynikiem iloczynu stawki jednostkowej wyliczonej za 1m³ i zużycia wykazanego na wodomierzu.
- 9) W budynkach opomiarowanych jednostkową cenę podgrzewu wody wylicza się jako iloraz sumy kosztów poniesionych z tytułu podgrzania wody i sumy zużyć na licznikach indywidualnych w danej nieruchomości.
- 10) W budynkach częściowo opomiarowanych - ustalenie ceny podgrzewu 1m³ wody dokonywane jest na podstawie kosztów zmiennych dla budynku/ zespołu budynków oraz wskazań licznika głównego dla wody podgrzanej, zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) w lokalach opomiarowanych - ustalenie kosztów dla lokali następuje w oparciu o zużycie podgrzanej wody wykazanej przez indywidualne urządzenia pomiarowe oraz cenę podgrzewu 1 m³ wody, ustaloną zgodnie z opisanymi zasadami,
 - b) w lokalach nieopomiarowanych - wartość kosztów przypadających dla danej grupy lokali jest wynikiem różnicy pomiędzy sumą kosztów zmiennych budynku/ zespołu budynków a kosztem rozliczonym na lokale opomiarowane. Podział kosztów przypadających na lokale nieopomiarowane następuje w oparciu o liczbę osób zgłoszonych do przebywania w danym okresie rozliczeniowym,
 - c) w budynkach nieopomiarowanych - podział kosztów na poszczególne lokale następuje w oparciu o liczbę osób zgłoszonych do przebywania w danym okresie rozliczeniowym. Cena podgrzewu 1 m³ wody ulega zmianie w każdym okresie rozliczeniowym i jest uzależniona od faktycznie poniesionych kosztów ciepła obciążających dany budynek/ zespół budynków,
- 11) W budynkach nieopomiarowanych wartość kosztów przypadających dla danej grupy lokali jest wynikiem podziału kosztów przypadających na lokale nieopomiarowane i następuje w oparciu o zadeklarowaną przez Najemcę w protokole zdawczo - odbiorczym lokalu liczbę osób przebywających w lokalu w danym okresie rozliczeniowym; W przypadku gdy w trakcie obowiązywania umowy najmu dojdzie do zmiany liczby osób przebywających w lokalu, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić Wynajmującemu aktualne dane w tym zakresie.
- 12) W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie udostępni wodomierzy do odczytu lub odczyt nie był możliwy rozliczenie ilości wody i kosztu podgrzania odbędzie się w oparciu o zużycie w poprzednim okresie.
- 13) W przypadku stwierdzenia, że użytkownik lokalu nie zgłosił faktu uszkodzenia wodomierza

lub stwierdzenia manipulowania przy wodomierzach mających na celu zafałszowanie wskazań (np. naruszenie plomby, uszkodzenie obudowy mechanizmu zliczającego) lokal zostanie rozliczony za cały okres rozliczeniowy wg ryczału jak dla lokali nieopomiarowanych, a ponadto zostanie obciążony kosztami wymiany plomb lub naprawy (wymiany) wodomierza.

- 14) Koszt dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody nie obejmuje ceny zimnej wody dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.
- 15) Rozliczenie kosztów podgrzania wody podlega jednorazowemu uregulowaniu wraz z wynikiem rozliczenia kosztów wody i odprowadzenia ścieków.

§ 6

Rozliczanie kosztu wywozu odpadów komunalnych

- 1) Koszty wywozu odpadów komunalnych są rozliczane zgodnie z zasadami przyjętymi przez Gminę właściwą dla danej nieruchomości.
- 2) Koszty wywozu nieczystości niezwiązanych z prowadzeniem działalności rozliczane są one na podstawie powierzchni do wyłącznego korzystania. Wyliczona stawka przypadająca na m² to iloraz sumy kosztów i łączną powierzchni lokali do wyłącznego korzystania z wyłączeniem lokali mieszkalnych.
- 3) Koszty wywozu nieczystości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej rozliczane są na podstawie złożonej deklaracji. Na tej podstawie następuje również rozliczenie tejsze zaliczki.

§ 7

Reklamacje

- 1) Wszelkie reklamacje do rozliczenia kosztów ogrzewania przyjmowane są w formie pisemnej w ciągu jednego miesiąca od daty doręczenia rozliczenia Najemcy. Po upływie tego terminu prawo Najemcy do złożenia reklamacji wygasa.
- 2) Odpowiedź na reklamację właściciel lokalu otrzyma w ciągu miesiąca od daty wpływu reklamacji do Wynajmującego, a w przypadku potwierdzenia zastrzeżeń Właściciela lokalu dokonana zostanie korekta rozliczenia, a koszty tej operacji poniesie firma dokonująca rozliczeń.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. **Najemca lokalu** - jest zobowiązany do utrzymywania w całym sezonie grzewczym temperatury w lokalu nie niższej niż 16°C. Dla zachowania prawidłowego działania systemów grzewczych, jak również, aby nie nastąpiła degradacja budynków i mieszkań (np. przez zawilgocenie, pleśnie, które mogą mieć ujemne skutki dla zdrowia

mieszkańców) zobowiązuje się właściciele lokali do należytej wentylacji pomieszczeń.

2. Regulamin wchodzi w życie z dniem

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Niniejszy Regulamin określa zasady porządku, bezpieczeństwa i korzystania z nieruchomości stanowiących własność lub zarządzanych przez Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (KRS: 0001020280), zwanymi dalej „Nieruchomością”. Celem Regulaminu jest zapewnienie właściwego użytkownika Nieruchomości, w tym w szczególności lokali wchodzących w jej skład, poszanowania części wspólnych oraz utrzymania ładu, estetyki i bezpieczeństwa na terenie Nieruchomości. Postanowienia Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników Nieruchomości: najemców, podnajemców, gości, pracowników, klientów, dostawców oraz inne osoby przebywające czasowo na jej terenie.

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin obowiązuje wszystkich Użytkowników lokali oraz innych osób korzystających z Nieruchomości.
2. Użytkownik lokalu stanowiącego część Nieruchomości odpowiada za przestrzeganie Regulaminu przez wszystkie osoby korzystające z lokalu (pracowników, klientów, kontrahentów, dostawców, gości) oraz za ewentualne szkody przez nie wyrządzone.
3. Ilekroć w Regulaminie mowa jest o Użytkowniku lokalu, należy przez to rozumieć osobę korzystającą z lokalu na podstawie umowy najmu, podnajmu, dzierżawy albo posiadającą inny tytuł prawny do korzystania z lokalu na swoją rzecz.

§ 2

Obowiązki Użytkowników lokali

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do utrzymywania lokali i pomieszczeń przynależnych w należytym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
2. Użytkownicy lokali oraz inne osoby korzystające z Nieruchomości zobowiązane są dbać o porządek i bezpieczeństwo w częściach wspólnych budynku.
3. Użytkownicy lokali usługowych są zobowiązani do ograniczania uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością (hałas, zapachy, wibracje, pyły, ruch pojazdów) dla pozostałych osób korzystających z Nieruchomości.
4. W przypadku dłuższej nieobecności Użytkownika lokalu należy poinformować zarządcę o sposobie dostępu do lokalu na wypadek awarii. W nagłych przypadkach (np. awaria instalacji, zagrożenie bezpieczeństwa) zarządca ma prawo otworzyć lokal zgodnie z przepisami prawa.

§ 3

Korzystanie z lokali

1. Lokale mogą być użytkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w umowie najmu.
2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody właściciela lub zarządcy.
3. Użytkownicy lokali odpowiadają za wszelkie uszkodzenia lokali i ich wyposażenia zapewnionego przez właściciela lub zarządcę.

4. Zabrania się dokonywania zmian we wszelkich instalacjach grzewczych, gazowych i wodno-kanalizacyjnych znajdujących się w lokalu bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody właściciela lub zarządcy.
5. W razie awarii spowodowanej z winy Użytkownika lokalu zostanie on obciążony kosztami naprawy i wszelkimi innymi kosztami będącymi następstwem awarii.
6. Przy wnoszeniu i wynoszeniu mebli lub przedmiotów wielkogabarytowych należy zachować ostrożność, a wszelkie koszty wynikające z uszkodzenia ścian, drzwi lub podłóg pokrywa Użytkownik lokalu.
7. Zabrania się w szczególności:
 - a) wyrzucania czegokolwiek przez okna lub z balkonów,
 - b) wprowadzania do kanalizacji substancji powodujących uszkodzenia lub niedrożność instalacji,
 - c) zabudowywania balkonów, zakładania krat w oknach i na balkonach bez uzyskania pisemnej pod rygorem nieważności zgody Właściciela lub zarządcy.

§ 4

Dostawy, załadunki i ruch pojazdów

1. Załadunek i rozładunek towarów może odbywać się wyłącznie w wyznaczonych miejscach i w godzinach uzgodnionych z zarządcą.
2. Wjazd wszelkich pojazdów dozwolony jest tylko w miejscach przeznaczonych do tego celu. Zabronione jest blokowanie dróg, bram i wyjść ewakuacyjnych.
3. Organizacja większych dostaw, przeprowadzek czy wydarzeń wymaga wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą.

§ 5

Utrzymanie czystości i gospodarka odpadami

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania czystości i przestrzegania zasad segregacji odpadów.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do składowania odpadów powstających w związku z działalnością gospodarczą (np. kartony, folie, palety, odpady poremontowe) w miejscach wskazanych przez zarządcę i zobowiązani są do pokrywania kosztów ich usuwania.
3. Odpady wielkogabarytowe i budowlane należy wywozić zgodnie z ustaleniami z zarządcą i z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 6

Reklama i oznakowanie

1. Montaż szyldów, tablic, banerów i reklam wymaga pisemnej pod rygorem nieważności zgody właściciela lub zarządcy oraz, jeśli jest to wymagane, odpowiednich pozwoleń administracyjnych. To samo dotyczy wszelkich innych materiałów reklamowych lub informacyjnych niewymagających montażu, umiejscawianych w częściach wspólnych.
2. Reklamy muszą być wykonane estetycznie, nie mogą naruszać charakteru budynku ani stwarzać zagrożenia dla użytkowników.

3. Reklamy muszą być wykonane w sposób uzgodniony z właścicielem lub zarządcą, a jeśli to konieczne – także z właściwymi organami administracji budowlanej.

§ 7

Części wspólne i tereny zielone

1. Części wspólne obejmują klatki schodowe, korytarze, piwnice, wiaty śmietnikowe, chodniki, podjazdy oraz przestrzeń zieloną i wszelkie inne obszary nieprzeznaczone do wyłącznego użytku najemcy.
2. Z terenów zielonych należy korzystać z poszanowaniem roślinności i elementów małej architektury. Zabronione jest niszczenie zieleni, zaśmiecanie oraz pozostawianie przedmiotów osobistych poza wyznaczonymi miejscami.
3. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku. W przypadku uszkodzeń powstałych wskutek nieuprawnionego wejścia, koszty naprawy ponosi sprawca.
4. Zabrania się w szczególności:
 - a) zanieczyszczania i zastawiania części wspólnych,
 - b) pozostawiania w częściach wspólnych jakichkolwiek przedmiotów,
 - c) niszczenia elewacji i elementów architektury,
 - d) wprowadzania zmian w wyglądzie zewnętrznym budynku bez zgody właściciela.

§ 8

Cisza nocna i prace uciążliwe

1. Na terenie Nieruchomości obowiązuje cisza nocna w godzinach 22:00–06:00. Możliwe jest przedłużenie ciszy nocnej po wcześniejszym uzyskaniu zgody od zarządcy. Powyższe postanowienie nie dotyczy Użytkowników lokali prowadzących działalność gastronomiczną, jednak w godzinach ciszy nocnej zobowiązani są oni do powstrzymania się od działań, które utrudniałyby innym osobom spokojny odpoczynek ponad przeciętną miarę.
2. Prace remontowe generujące hałas należy prowadzić w godzinach ustalonych z zarządcą.
3. Urządzenia techniczne (np. klimatyzacja, wentylacja) generujące dźwięki powinny działać w sposób niezakłócający spokoju innych użytkowników.

§ 9

Parkowanie i transport

1. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach wyznaczonych.
2. Krótkotrwałe zatrzymanie pojazdu w celu załadunku lub rozładunku możliwe jest tylko w miejscach wskazanych przez zarządcę.
3. Zachęca się użytkowników do korzystania z rozwiązań ekologicznych – stojaków rowerowych i stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

§ 10

Bezpieczeństwo i przeglądy techniczne

1. Użytkownicy zobowiązani są do niezwłocznego zgłaszania awarii i zagrożeń zarządcy lub odpowiednim służbom publicznym.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia dostępu do lokalu Zarządcy lub podmiotom przez niego wskazanym w celu dokonania przeglądów i napraw po wcześniejszym powiadomieniu. W nagłych przypadkach dostęp może nastąpić bez uprzedzenia, ale za zgodą Użytkownika lokalu.

§ 11

Odpowiedzialność i naprawy

1. Użytkownicy lokalu odpowiadają za szkody wyrządzone w częściach wspólnych przez siebie oraz osoby, za które ponoszą odpowiedzialność (pracowników, klientów, dostawców, gości).
2. Użytkownik lokalu ponosi koszty napraw wszelkich szkód powstałych z jego winy w związku z korzystaniem z Nieruchomości. Zasady odpowiedzialności za szkodę uregulowane są w zawartej przez niego umowie najmu oraz w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

§ 12

Zwierzęta

1. Osoby utrzymujące w lokalach zwierzęta zobowiązane są do zapewnienia im właściwej opieki i do natychmiastowego usuwania zanieczyszczeń po zwierzętach.
2. Użytkownicy lokalu odpowiadają za szkody wyrządzone przez zwierzęta w lokalach i częściach wspólnych.
3. Zabrania się trzymania zwierząt gospodarskich i użytkowych.
4. Psy muszą być prowadzone na smyczy, a rasy uznane za agresywne – w kagańcu.
5. Właściciel psa zobowiązany jest do posiadania aktualnych szczepień i oznaczenia identyfikacyjnego zwierzęcia.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Naruszenie Regulaminu może skutkować wezwaniem do zaprzestania naruszeń, obciążeniem kosztami napraw.
2. Regulamin może być uzupełniony o regulacje szczegółowe (np. dotyczące reklam, dostaw, terenów zielonych).
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego ogłoszenia przez właściciela lub zarządcę i stanowi załącznik do umów najmu.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi” i innych przepisów prawa obecnie obowiązujących.

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NA CZAS OKREŚLONY

zawarta w w dniu pomiędzy:

Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 17, REGON: 524493860, NIP: 7272866705, wysokość kapitału zakładowego 148 468 000,00 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 0001020280, posiadającą status dużego przedsiębiorcy zgodnie z Załącznikiem do rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i art. 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”,

reprezentowaną przez:

.....
.....

a

.....,

Zamieszkałym w,
PESELzwaną/ym w dalszej części umowy „Najemcą”, reprezentowaną/ym
przez:

.....*

*Wypełnić właściwe pole

§ 1

Własność budynku

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

§ 2

Przedmiot umowy najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal mieszkalny o łącznej powierzchni **m²**, znajdujący się w budynku, o którym mowa w § 1, usytuowany na kondygnacji oznaczony jako lokal nr, wraz z wyposażeniem, urządzeniami i instalacjami określonymi w protokole zdawczo-odbiorczym będącym integralną częścią umowy, zwany w dalszej części umowy oraz załącznikach „**przedmiotem najmu**”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy dodatkowo w najem o powierzchni **m²**, znajdujący się, wraz

z wyposażeniem, urządzeniami i instalacjami określonymi w protokole zdawczo-odbiorczym będącym integralną częścią umowy, zwany w dalszej części umowy przedmiotem najmu.

- Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na zaspokojenie potrzeb mieszkalnych Najemcy.

§ 3

Osoby zamieszkujące lokal

- W lokalu zamieszkiwać będą następujące osoby:

.....PESEL.....

.....PESEL.....

.....PESEL.....

- Najemcy są zobowiązani do informowania o zmianie osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania. Zgłoszenie w formie pisemnej Wynajmujący powinien otrzymać nie później niż w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.

§ 4

Czynsz najmu

- Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za najmowaną powierzchnię:
 - określoną w §2 ust. 1 w kwocie złotych (słownie:)
 - określoną w §2 ust. 2 w kwocie.....złotych (słownie:)
- Oprócz czynszu określonego w ust. 1 Najemca jest zobowiązany uiszczać:
 - miesięczną opłatę za koszty wspólne określoną w karcie lokalu tj. załączniku nr 1 do niniejszej umowy stanowiącym jej integralną część,
 - miesięczne zaliczki na media niezależne od Wynajmującego, wynikające ze świadczeń dokonywanych przez osoby trzecie. Wysokość zaliczek na media obowiązująca w chwili zawarcia umowy zostanie ustalona w karcie lokalu tj. załączniku nr 1 do niniejszej umowy stanowiącym jej integralną część. Wysokość zaliczek na media 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 zaliczek na media, w miarę możliwości, czyniąc to z wyprzedzeniem.
- Najemca wyraża zgodę na przesyłanie dokumentów księgowych w formie elektronicznej na adres mailowy:.....
- Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu i kosztów wspólnych o równowartość wskaźnika 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 z chwilą powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o waloryzacji czynszu w związku z publikacją wskaźnika przez GUS. Waloryzacja nie stanowi zmiany umowy. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu nastąpi w roku.

§ 5

Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia do dnia.....
2. Przed zakończeniem okresu obowiązywania umowy, nie później jednak niż na miesiąc przed upływem tego terminu, Najemca winien zgłosić na piśmie zamiar kontynuacji najmu, co uprawniać będzie strony do przeprowadzenia w dobrej wierze negocjacji zmierzających do przedłużenia umowy na kolejny okres.

§ 6

Kaucja i zabezpieczenia

Najemca oświadcza, że zapłacił Wynajmującemu tytułem nieoprocenowanej kaucji kwotę stanowiącą równowartość (np. 1-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.

§ 7

Osoby do kontaktu

1. Dane kontaktowe Najemcy we wszelkich sprawach związanych z Umową są następujące: tel..... e-mail:..... adres korespondencyjny:
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 formalnych jest:..... tel..... e-mail.....
4. Zmiana osób wymienionych w ust. 2-3 niniejszego paragrafu, nie wymaga pisemnej zmiany niniejszej umowy w formie aneksu.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Każda zmiana i uzupełnienie umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelką korespondencję oficjalną (pisma, zgłoszenia, wezwania, uwagi) należy przekazywać (i uznawać za skutecznie doręczone) za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy e-mail osób wskazanych w umowie do kontaktu.
3. Strony zobowiązują się do zachowania poufności w odniesieniu do postanowień niniejszej Umowy, jej negocjowania i wykonywania, a także tajemnicy przedsiębiorstwa drugiej spośród Stron, w rozumieniu art. 11 ust. 2 ustawy z 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1233), z którą dana Strona zapoznała się w związku z niniejszą Umową.
4. Zobowiązanie wynikające z ust. 3 nie obejmuje przypadków, kiedy do ujawnienia informacji wchodzących w zakres tego zobowiązania Strona będzie zobligowana przepisem prawa powszechnie obowiązującego albo zobowiązaniem nałożonym przez organ władzy publicznej. W takim przypadku Strona ujawniająca niezwłocznie poinformuje o zamiarze ujawnienia drugą Stronę.

5. W przypadku naruszenia wskazanych obowiązków w ust. 3 i 4 Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Spółki kary umownej w wysokości (słownie:) złotych za każde naruszenie w terminie 7 dni od dnia wystosowania wezwania do zapłaty.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
7. Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
8. Integralną część niniejszej umowy stanowią Ogólne Warunki Umów (OWU) najmu zawieranych przez Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. w Łodzi (załącznik nr 3). W przypadku sprzeczności między postanowieniami OWU i Umowy, pierwszeństwo ma treść Umowy.
9. 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.

Załącznik nr 3 – Rzut lokalu.

Załącznik nr 4 – Ogólne Warunki Umowy.

Załącznik nr 5 – Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

Załącznik nr 6 - Regulamin Rozliczania Mediów.

Załącznik nr 7 – Regulamin Porządku Domowego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Karta lokalu
załącznik nr 1 do umowy nr /

Najemca:

Lokal:

Przedstawione kwoty netto będą podniesione o wysokość podatku, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

| Tytuł obciążenia | Kwota zł netto |
|--|-----------------------|
| Centralne ogrzewanie | |
| Oprowadzanie ścieków | |
| Doprowadzanie wody | |
| Podgrzanie wody | |
| Opłata licznikowa woda | |
| Nieczystości stałe - Selektywne/Nieselektywne (opcjonalnie) | |
| Energia elektryczna (opcjonalnie) | |
| Koszty wspólne (opłata stała) | |
| Czynsz (opłata stała) | |
| RAZEM | |

PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY

do umowy najmu z dnia

sporządzony w Łodzi w dniu

Wynajmujący:

Najemca:

Dane przedmiotu najmu:

a) adres lokalu:

b) wyposażenie:

- ~ energia elektryczna TAK/NIE*
- ~ instalacja wodno-kanalizacyjna TAK/NIE*
- ~ instalacja gazowa TAK/NIE*
- ~ centralne ogrzewanie TAK/NIE*
- ~ klimatyzacja TAK/NIE*
- ~ domofon TAK/NIE*
- ~ inne:

c) stan lokalu

.....
.....

d) dokumentacja fotograficzna została sporządzona TAK/NIE*

e) deklarowana ilość osób przebywających w lokalu.....

1. Ruchomości (lista i stan ruchomości):

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

2. Przekazane dokumenty:

.....
.....

3. Stan liczników:

- ~ licznik wody zimnej nr: stan licznika:
- ~ licznik wody ciepłej nr: stan licznika:
- ~ licznik zużycia ciepła nr: stan licznika:
- ~ licznik energii elektrycznej nr: stan licznika:

4. Klucze

- 5. Najemca oświadcza, iż stan przedmiotu najmu jest mu znany oraz że znajduje się on w stanie właściwym do umówionego użytku i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.**

Protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

| Wynajmujący | Najemca |
|--------------------|----------------|
| | |

Załącznik nr 3 do Umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas określony
stanowiący własność Łódzkich Inwestycji sp. z o. o.

RZUT LOKALU

- *Rzut jest dokumentem indywidualnym dla każdego lokalu.*

OGÓLNE WARUNKI UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

§ 1

Obowiązki stron umowy najmu

1. W ramach obowiązków wynikających z niniejszej umowy Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń:
 - a) zapewnienie ogrzewania lokalu w sezonie grzewczym,
 - b) zapewnienia ciepłej i zimnej wody do celów sanitarnych wraz z odprowadzaniem ścieków.
2. Powyższe świadczenia Wynajmującego stanowią podstawę do poboru opłaty zaliczkowej na poczet przyszłych opłat za media związanej z użytkowaniem lokalu, która nie jest objęta czynszem najmu uiszczanym przez Najemcę.
3. Najemca obowiązany jest do używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i celem umowy.
4. Najemca nie może przedmiot 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. W przypadku, gdyby osoba trzecia przedmiot najmu używała, wówczas domniemywa się, że Najemca udostępnił przedmiot najmu tej osobie trzeciej tytułem podnajmu.
5. Wynajmujący wyraża zgodę na użytkowanie przedmiotowego lokalu przez osoby wskazane przez Najemcę, z zaznaczeniem, że pełną odpowiedzialność za regulowanie należności i za utrzymanie stanu mieszkania ponosi w całości Najemca.
6. Najemca obowiązany jest utrzymać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.
7. Najemcę w trakcie trwania najmu obciążają drobne remonty i naprawy zgodnie z art. 681 k.c.
8. Najemca poza naprawami wymienionymi w ust. powyżej, jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.
9. Wszelkie remonty i naprawy muszą być uprzednio uzgodnione z Wynajmującym w formie pisemnej.
10. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia oraz zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych odbiegających znacząco poza standard wyposażenia, wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca, na podstawie odrębnej umowy zawartej z Wynajmującym.
11. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zasad i regulaminów obowiązujących w budynku, w którym położony jest Przedmiot Najmu, a także stosować się na swój koszt do zmian w tych zasadach i regulaminach, jakie będą wprowadzane przez Wynajmującego.
12. W Lokalu obowiązuje zakaz podłączania grzejników elektrycznych, termowentylatorów z funkcją ogrzewania, tzw. koparek kryptowalut lub innych urządzeń elektrycznych/elektronicznych o mocy przekraczającej 2000W. W przypadku naruszenia

powyższego zakazu przez Najemcę lub osoby, które znalazły się w Lokalu za jego zgodą, Najemca będzie zobowiązany pokryć całkowity koszt zużycia energii elektrycznej w Lokalu.

§ 2

Szczególne warunki uiszczania dodatkowych płatności przez Najemcę

1. Najemca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o liczbie osób zamieszkałych w przedmiocie najmu w celu naliczenia opłaty za wywóz odpadów komunalnych według stawki ustalonej uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi.
2. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości danych w oświadczeniu, o którym mowa w § 2 ust.1 OWU, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń, co do faktycznej liczby osób zamieszkałych przedmiotowym lokalu.
3. W przypadku nałożenia kary na Wynajmującego z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości związanych z wywozem odpadów komunalnych z przyczyn obciążających Najemcę, Wynajmującemu przysługuje prawo obciążenia Najemcy kwotą stanowiącą równowartość zapłaconej przez Wynajmującego kary.
4. 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.
5. 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 ciepłej. Rozliczenie to będzie stanowić podstawę ustalenia przez Wynajmującego cen na następny okres rozliczeniowy.

§ 3

Ubezpieczenie

1. Wynajmujący zobowiązuje się do ubezpieczenia budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu od ognia i innych zdarzeń losowych.
2. Ubezpieczenie mienia będącego własnością Najemcy leży po stronie Najemcy.
3. Wynajmujący nie odpowiada za mienie Najemcy wniesione do przedmiotu najmu.
4. Najemca zobowiązuje się wykupić w terminie 7 dni od zawarcia Umowy polisę ubezpieczenia OC osób fizycznych w życiu prywatnym obejmującą ubezpieczenie szkód powstałych w mieniu najmowanym i sumą gwarancyjną wynoszącą co najmniej 50.000 zł. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania ciągłości ubezpieczenia w tym zakresie przez cały okres obowiązywania Umowy. Kopię polisy wraz z dowodem opłacenia składki najemca przekaże w tym samym terminie na adres email Wynajmującego podany w Umowie. Najemca przekazywać będzie każdorazowo dokument potwierdzający przedłużenie powyższej polisy w terminie 7 dni od upływu poprzedniego okresu ubezpieczenia.

§ 4

Udostępnienie lokalu

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

§ 5

Przekazanie lokalu

1. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie 7 dni od dnia podpisania Umowy, chyba że co innego wynikać będzie z jej postanowień. Wydanie nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy. W przypadku niepodpisania przez Strony protokołu zdawczo - odbiorczego w powyższym terminie, Wynajmujący wezwie Najemcę do przystąpienia do czynności przekazania przedmiotu najmu w dodatkowym terminie, nie krótszym niż 5 dni roboczych. Wezwanie sporządzone będzie w formie dokumentowej na adres poczty elektronicznej lub numer telefonu komórkowego podany w Umowie.
2. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub odmowy odebrania przez niego lokalu bez ważnej przyczyny, Wynajmujący według swojego wyboru, będzie uprawniony do samodzielnego sporządzenia Protokołu Zdawczo-Odbiorczego. Samodzielne sporządzenie przez Wynajmującego Protokołu Zdawczo-Odbiorczego oznaczać będzie skuteczne Przekazanie Lokalu.
3. W przypadku gdy w momencie zawarcia Umowy nieruchomość, w której znajduje się Przedmiot najmu jest objęta procesem inwestycyjnym, ostateczna wielkość powierzchni Przedmiotu Najmu zostanie zaktualizowana jednostronnym oświadczeniem Wynajmującego, na podstawie dokumentacji powykonawczej po zakończeniu procesu inwestycyjnego, na co strony Wyrażają zgodę. W związku z powyższym czynsz bazowy najmu może ulec aktualizacji proporcjonalnie do zmiany metrażu (na plus albo na minus), na co Strony wyrażają zgodę. Niniejsza zmiana wymaga zmiany umowy najmu. W przypadku odmowy ze strony Najemcy zawarcia stosownego aneksu, Wynajmujący uprawniony będzie do jednostronnego rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia pod warunkiem uprzedniego wezwania Najemcy do zawarcia aneksu i wyznaczenia mu w tym celu dodatkowego, co najmniej 7-dniowego terminu.

§ 6

Przedterminowe rozwiązanie umowy najmu

1. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- b) jest w zwłocie z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy Najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Ponadto, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem:
- a) sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania Najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
 - b) miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a Najemca może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.
3. 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.
4. Rozwiązanie umowy nie ogranicza praw Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym.
5. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego na skutek co najmniej jednej spośród przyczyn określonych w § 5 ust. 3 lub § 6 ust.1 lit. a–d Ogólnych Warunków Umowy (OWU) Najemca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej stanowiącej równowartość (trzymiesięcznego czynszu na dzień złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy wraz z kosztami wspólnymi i zaliczkowymi za świadczenia z tytułu najmu lokalu). Zastrzeżenie kary umownej nie ogranicza praw Wynajmującego do dochodzenia na zasadach ogólnych w zakresie w jakim poniesiona przez niego szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonej kary umownej.
6. Zapłata kary umownej nastąpi w terminie 7 dni od otrzymania stosownej noty obciążeniowej.

§ 7

Zobowiązania stron po ustaniu stosunku najmu

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest:
- a) zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym – z wyjątkiem normalnego zużycia – na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony najpóźniej w terminie zakończenia umowy najmu,
 - b) zwrócić Wynajmującemu równowartość zniszczonych elementów i wyposażenia technicznego, które znajdowały się w przedmiocie najmu w chwili wydania go Najemcy, zgodnie z ich aktualną wartością rynkową wyliczoną przez Wynajmującego, na co Najemca wyraża zgodę.

2. Najemca umożliwi Wynajmującemu możliwość inspekcji przedmiotu najmu w terminie 7 dni od czasu wypowiedzenia umowy w celu przekazania ewentualnych wskazówek dotyczących zdania przedmiotu najmu.
3. Jeżeli Najemca ulepszył rzecz najętą, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości rynkowej w chwili zwrotu pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Koszt wyceny wartości rynkowej zwracanych elementów znajduje się po stronie Wynajmującego.
4. 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.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu.
6. 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 Wynajmującego. W przypadku opisanym w § 4 ust. 8 (zdanie ostatnie) umowy najmu, 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 przypadającego Wynajmującemu od Najemcy podlegają potrąceniu z kwoty kaucji, na co Najemca wyraża niniejszym zgodę.

§ 8

Bezumowne korzystanie z lokalu

1. W przypadku, gdy mimo wygaśnięcia Umowy na skutek upływu czasu na, jaki została zawarta lub wypowiedzenia jej przez którąkolwiek ze Stron, Najemca nadal korzysta z Przedmiotu Najmu za zgodą Wynajmującego w związku z procesem zawierania kolejnej umowy najmu dotyczącej Przedmiotu Najmu, przyjmuje się, że okres ten nie stanowi bezumownego korzystania, a Najemca korzysta z Przedmiotu Najmu na warunkach wynikających z dotychczasowej Umowy. W przypadku nie zawarcia kolejnej umowy najmu korzystanie z Przedmiotu Najmu stanowi bezumowne korzystanie od chwili złożenia przez którąkolwiek ze stron oświadczenia o braku woli zawarcia kolejnej umowy najmu. Oświadczenie to będzie miało formę pisemną lub dokumentową pod rygorem nieważności. W takiej sytuacji zwrot lokalu powinien nastąpić nie później niż w terminie 3 dni od otrzymania przez którąkolwiek ze Stron oświadczenia drugiej Strony o braku woli kontynuowania najmu.
2. W przypadku, gdy Przedmiot najmu nie zostanie zwrócony w terminie wskazanym w ust. 1 Wynajmujący uprawniony, jest do dochodzenia od Najemcy odszkodowania, którego wysokość odpowiadać będzie wysokości czynszu, jaki Wynajmujący otrzymałby z tytułu najmu lokalu.
3. Jeżeli odszkodowanie, o którym mowa w ust. 2, nie pokryje wszystkich poniesionych przez Wynajmującego strat, może on żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.
4. Utrata mocy obowiązującej Umowy z jakiegokolwiek przyczyny stron nie pozbawia Wynajmującego uprawnienia do dochodzenia od Najemcy odszkodowania, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3.

5. Zapłata odszkodowania nastąpi w terminie 7 dni od otrzymania przez Najemcę stosownej noty obciążeniowej.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Niniejsze OWU wchodzi w życie z dniem
2. Wynajmujący może w każdym czasie zmienić postanowienia OWU. W odniesieniu do obowiązujących umów najmu wchodzi one w życie pod warunkiem zawarcia przez Strony stosownego aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. OWU najmu stanowią integralną część każdej Umowy Najmu Lokalu Mieszkalnego zawieranej przez Wynajmującego.
4. Umowa najmu podlega prawu polskiemu, a wszelkie spory wynikłe z niej lub jej realizacji rozstrzygane będą przez właściwe polskie sądy powszechne.

Repertorium A nr /202...

AKT NOTARIALNY

Dnia [●] roku dwa tysiące dwudziestego ([●][●].202.....)
przede mną przede mną [●], **notariuszem w**, prowadzącą Kancelarię
Notarialną wprzy ulicy, w Kancelarii tej,
stawił się: -----

1. _____

Tożsamość Stawającego notariusz ustalił na podstawie okazanych przy
niniejszym akcie notarialnym dokumentów powołanych przy nazwiskach, zaś stan
cywilny Stawającego – na podstawie oświadczenia Stawającego. -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1. [●] (zwany dalej „Najemcą”) oświadcza, że zawarł w dniu [●] roku z [●]
(zwaną dalej „Wynajmującym”) umowę najmu (zwaną dalej „Umową najmu”), na
podstawie której: -----

1) stał się najemcą lokalu użytkowego nr [●] ([●]), o powierzchni [●] m² ([●]),
położonego w [●] ([●]), -----

2) Umowa najmu została zawarta na czas określony począwszy od dnia [●] roku
do dnia [●] roku, -----

3) stosownie do postanowień § [●] Umowy najmu Najemca jest zobowiązany do
ustanowienia na rzecz Wynajmującego zabezpieczenia należytego wykonywania
zobowiązań wynikających z Umowy najmu, w postaci kaucji, gwarancji bankowej lub
gwarancji ubezpieczeniowej na kwotę zł (słownie złotych) w
terminie 7 dni od zawarcia Umowy najmu,

4) Wynajmujący oświadczył, że jeżeli pomimo ustania stosunku najmu Najemca
nie opuści lokalu, Wynajmującemu przysługuje kara umowna za bezumowne
korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej [●] czynszu najmu określonego w §
1 Umowy najmu (3 x [●]) za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania. --

Powyższe oświadczenia potwierdza okazana przy niniejszym akcie notarialnym Umowa najmu. -----

Stawający oświadcza, że: -----

- **stosunkiem prawnym**, w związku z którym składa powyższe oświadczenie o poddaniu się egzekucji, jest stosunek prawny wynikający z powołanej w § 1 Umowy najmu, -----

- **datą powstania** zobowiązania Najemcy wobec Wynajmującego jest data zawarcia powołanej w § 1 Umowy najmu, -----

- **treścią zobowiązania** Najemcy wobec Wynajmującego jest treść zobowiązania do (i) ustanowienia zabezpieczenia określonego w § 9 ust. 1 Umowy Najmu, (ii) terminowego regulowania należności czynszowych określonych w § 5 ust. 1 i ust. 2 Umowy Najmu, (iii) zapłaty kary umownej za bezumowne korzystanie z lokalu oraz (iv) opróżnienia i wydania opisanego wyżej lokalu Wynajmującemu po ustaniu Umowy Najmu, -----

- **świadczeniem Wynajmującego** w stosunku do Najemcy, wynikającym z powołanego wyżej stosunku prawnego, jako świadczeniem wzajemnym, jest świadczenie oddania powołanego wyżej lokalu stawającemu do korzystania, -----

- **terminem wykonania powyższego świadczenia wierzyciela** jest dzień rozpoczęcia najmu i oddania Najemcy lokalu do korzystania. -----

§ 2. [●] oświadcza, że co do obowiązku wydania opisanego w § 1 niniejszego aktu notarialnego Lokalu w posiadanie Wynajmującemu w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy najmu **poddaje się egzekucji** z tego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

[●] oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie nadanie listem poleconym na adres Najemcy do doręczeń: [●] wezwania do wydania Lokalu z podpisem notarialnie poświadczonym, a dowodem ziszczenia się tego zdarzenia, nie wyłączając innych środków dowodowych, jest okazanie sądowi właściwemu w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe. -----

§ 3. [●] oświadcza, że co do obowiązku terminowej zapłaty wymagalnych należności z tytułu czynszu określonych w § 5 ust. 1 i ust. 2 Umowy Najmu oraz kar umownych za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odsetkami, **poddaje się egzekucji** z niniejszego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty [●] zł ([●] złotych), przy czym wierzyciel będzie mógł wystąpić

do Sądu o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności przeciwko dłużnikowi o całość lub część roszczenia wielokrotnie, w terminie do dnia [●] roku dwa tysiące dwudziestego [●] ([●].[●].[●]). -----

[●] oświadcza, że Wynajmujący może prowadzić przeciwko Najemcy egzekucję na podstawie niniejszego aktu o całość lub część roszczenia, pod warunkiem zalegania przez Najemcę za 1 (jeden) miesiąc w zapłacie opłat czynszowych określonych w § 5 ust. 1 i ust. 2 Umowy Najmu lub kar umownych za bezumowne korzystanie z lokalu i nie uregulowania wyżej wymienionych należności w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wysłania wezwania do zapłaty wysłanego przez Wynajmującego.

[●] oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie nadanie listem poleconym na adres Najemcy do doręczeń: [●] wezwania do zapłaty, a dowodem ziszczenia się tego zdarzenia, nie wyłączając innych środków dowodowych, jest okazanie sądowi właściwemu w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe. -----

§ 4. [●] oświadcza, że w zakresie obowiązku zapłaty kaucji w wysokości zł (..... złotych) w przypadku nieustanowienia w terminie 7 dni od zawarcia Umowy najmu jednego z zabezpieczeń należytego wykonania tej Umowy przewidzianych w § 1 pkt 3), [●] **poddaje się egzekucji** na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

[●] oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie nadanie listem poleconym na adres Najemcy do doręczeń: [●] wezwania do zapłaty kwoty kaucji, a dowodem ziszczenia się tego zdarzenia, nie wyłączając innych środków dowodowych, jest okazanie sądowi właściwemu w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe.

§ 5. Poinformowałem Stawającego o treści art. 777 § 1 pkt 4) i pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

§ 6. Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi [●], uiszczając je gotówką w tutejszej Kancelarii Notarialnej. Wypisy tego aktu wydawać należy Wynajmującemu – w dowolnej ilości egzemplarzy. -----

§ 7. Pobrane koszty niniejszego aktu notarialnego wynoszą: -----
a) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek

taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473) w kwocie [●],00 zł;

- b) podatek od towarów i usług – według stawki 23 % – na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1, art. 19 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 361) w kwocie [●] zł. -----

Czynność prawna objęta niniejszą umową nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych, stosownie do art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 295). -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Na oryginale aktu właściwe podpisy: Stawających, tłumacza przysięgłego i notariusza. -----

REGULAMIN

Rozliczania mediów w budynkach stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.

§ 1

Wstęp

- 1) Niniejszy regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomościach będących w posiadaniu Łódzkich Inwestycji sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (KRS: 0001020280).
- 2) Niniejszy regulamin określa zasady ustalania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej dla budynków będących w posiadaniu Łódzkich Inwestycji sp. z o.o. oraz rozliczania tych kosztów z najemcami lokalu.
- 3) Koszty mediów rozliczane będą w oparciu o postanowienia niniejszego Regulaminu oraz:
 - a) Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
 - b) Ustawę z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne,
 - c) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021,
 - d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ,
 - e) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, (
 - f) Ustawę z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach,
 - g) Ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 2

Postanowienia Ogólne

Poprzez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

- 1) **Zarządca** – zarządca /administrator lub osoba reprezentująca właściciela budynku.
- 2) **Najemca** – to osoba fizyczna albo osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, posiadająca tytuł najmu do użytkowanego lokalu na podstawie umowy zawartej z **Wynajmującym**.
- 3) **Okres rozliczeniowy** – okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
- 4) **Osoba przebywająca w lokalu** – za osobę **przebywającą** w lokalu uważa się:

- a) w lokalu mieszkalnym – osobę faktycznie przebywającą w lokalu zgodnie z oświadczeniem najemcy lokalu,
- b) w lokalu użytkowym – osobę zatrudnioną lub klienta **Powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia użytkowa lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, lecz wchodząca w skład lokalu i ogrzewana pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np.: łazienka, przedpokój, WC itp.), w tym również powierzchnie wspólne czasowo przyłączone do lokalu (np.: część korytarza) użytkowane na podstawie umowy najmu. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej balkonów, logii, tarasów, korytarzy, piwnic przynależnych do lokali.
- 5) **Lokal opomiarowany** – to taki lokal, w którym zainstalowano i odczytano wodomierz, ciepłomierz.
- 6) **Lokal nieopomiarowany** – to taki lokal, w którym nie zainstalowano wyżej wymienionych urządzeń lub mimo ich zainstalowania nie dokonano w ustalonym terminie odczytu.
- 7) **Energia ciepła** – to energia potrzebna do ogrzania lokalu i/lub do podgrzania ciepłej wody użytkowej.
- 8) **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – to dopuszczony do stosowania zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła.
- 9) **Wynajmujący** – Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (KRS: 0001020280) lub jej następcą prawnym jest zobowiązany do utrzymywania w całym sezonie grzewczym temperatury w lokalu nie niższej niż 16°C. Dla zachowania prawidłowego działania systemów grzewczych, jak również, aby nie nastąpiła degradacja budynków i mieszkań (np. przez zawilgocenie, pleśń, które mogą mieć ujemne skutki dla zdrowia mieszkańców) zobowiązuje się właściciele lokali do należytej wentylacji pomieszczeń.
- 10) **Koszty zakupu zimnej wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzenia ścieków** – to wysokość opłat określonych w umowie sprzedaży zimnej wody użytkowej i odprowadzenia ścieków jaką wnosi odbiorca na rzecz sprzedawcy na podstawie faktur wystawianych w określonych okresach przez dostawcę.
- 11) **Koszty zakupu ciepła** – to wysokość opłat określonych w umowie sprzedaży ciepła jaką wnosi odbiorca na rzecz sprzedawcy (przedsiębiorstwa dostarczającego energię ciepłą) na podstawie faktur wystawianych w ustalonych okresach rozliczeniowych przez dostawcę. Koszty te dzielą się na koszty stałe i zmienne.

§ 3

Płatności

- 1) Najemca lokalu zobowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Wynajmującego comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy mediów do lokalu, w wysokości odpowiadającej kosztom ustalonym na podstawie analizy (rozliczenia) kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym na tej lub innej tożsamej nieruchomości, powiększone

o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.

- 2) Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana ta może nastąpić w przypadku zmian zaistniałych w cennikach ustalanych przez dostawców mediów.
- 3) Zaliczki o których mowa w pkt 1 należy wnosić równocześnie z opłatami z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w terminie określonym w zawartej umowie najmu.
- 4) Rozliczenie mediów powinno być czytelne w zakresie poszczególnych kosztów i odzwierciedlać pozycje opłat stałych i zmiennych, ujętych w niniejszym Regulaminie oraz zgodne z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.
- 5) Nadpłata wynika z rozliczenia mediów zaliczana będzie na poczet przyszłych opłat za lokal lub na wniosek Najemcy lokalu, zwracana w przeciągu 30 dni od dnia przesłania rozliczenia. Niedopłatę Najemca uiszcza w najbliższym terminie wraz z opłatami za lokal, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.

§ 4

Szczegółowe zasady ustalania stawek opłat, zaliczek i rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.

- 1) Regulamin dotyczy nieruchomości wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną.
- 2) Rzeczywiste koszty obciążające budynek w stosunku do poszczególnych najemców rozliczane będą raz w roku.
- 3) Wodomierze zainstalowane w lokalach spełniają funkcję podzielników kosztów.
- 4) Zużycie wody zimnej obliczone dla danego lokalu zawiera ilość wody wykazanej na wodomierzach wody zimnej lub wody zimnej i ciepłej (w przypadku, gdy budynek posiada instalację ciepłej wody użytkowej zasilanej z miejskiej sieci ciepłowniczej) i/lub ustalonego ryczałtu zużycia wody zimnej i ciepłej w lokalach nieopomiarowanych.
- 5) Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze (rozliczenie ryczałtowe) rozlicza się wg średniej normy zużycia wody ustalonej dla budynku.
- 6) Średnią normę zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokali ustala się wg wzoru:

$$N=K-I/O \text{ gdzie:}$$

N – średnia norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach bez wodomierzy (m³)

K – ilość dostarczonej wody do nieruchomości w oparciu o odczyt wodomierza/y głównego (m³)

I – suma zużyć wody wykazana na wodomierzach indywidualnych w budynku/ów

O – ilość osób użytkujących budynek, wykazanych na podstawie oświadczenia w lokalach bez indywidualnych wodomierzy w okresie dla którego ustalana jest średnia norma zużycia.

- 7) Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w systemie mieszanym (budynek z lokalami częściowo opomiarowanymi i częściowo nie opomiarowanymi) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego (budynkowego) i rozlicza się na wszystkie lokale w budynku.

- 8) Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu nieopomiarowanego (ryczałt) w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kw = N \times O1 \times C$$

gdzie:

Kw – koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł)

N – średnia norma zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg powyższego wzoru w pkt 6. (m3).

O1 – ilość osób przebywających w lokalu w okresie rozliczeniowym.

C – cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków za 1 m3

- 9) Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu, którego opomiarowanie nastąpiło w trakcie roku rozliczeniowego (częściowo wg ryczałtu i częściowo wg wskazań wodomierza) w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru

$$Kw = (N \times O1 \times C) + (Z \times C)$$

gdzie:

Kw – koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł)

N – średnia norma zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg wzoru określonego w pkt 6. (m3).

O1 – ilość osób przebywających w lokalu w okresie rozliczeniowym do chwili rozpoczęcia rozliczania na podstawie odczytów wodomierza.

C – cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków za 1 m3 (zł/m3)

Z – zużycie zimnej wody ustalone wg wskazań wodomierza od chwili rozpoczęcia rozliczania wg wskazań wodomierza do końca okresu rozliczeniowego.

- 10) Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynku (nieruchomości) w pełni opomiarowanym, ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego (budynkowego) rozlicza się na wszystkie wodomierze zamontowane w budynku.

- 11) Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu opomiarowanego w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kw = (Z + R) \times C$$

gdzie:

Kw – koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

Z – zużycie zimnej wody ustalone wg wskazań wodomierza w całym okresie rozliczeniowym,

R – różnica zużycia wody obliczona wg wzoru określonego w pkt12,

C – cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków z 1 m³ (zł/m³),

§ 5

Szczegółowe zasady ustalania stawek opłat, zaliczek i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej

- 1) Koszt stały zakupu ciepła dla budynku przenoszony jest na dany lokal proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni na podstawie faktur wystawianych odbiorcy przez dostawcę energii cieplnej.
- 2) Stawka opłaty stałej wykazywana jest w rozliczeniu indywidualnym w osobnej pozycji i dzielona jest proporcjonalnie na powierzchnie do wyłącznego korzystania przypisaną dla danego lokalu.
- 3) Koszt zmienny zakupu ciepła dla budynku rejestrowany jest w oparciu o faktury wystawiane na podstawie odczytów liczników ciepła przez dostawcę energii cieplnej za okresy, w których dostarczane było ciepło na cele ogrzewania i podgrzania zimnej wody użytkowej.
- 4) W celu ustalenia kosztów w stosunku do budynków, dla których dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody użytkowej w przypadku braku możliwości ustalenia ich faktycznej ilości wyrażonej Gj lub MWh, udział kosztów energii ustala się w następujących proporcjach stosowanych odpowiednio:
 - a) 60-80% ogólnego kosztu energii cieplnej dostarczonej do budynku dla ustalenia kosztów za ogrzanie budynku
 - b) 20-40% kosztu energii cieplnej dostarczonej do budynku dla ustalenia kosztów podgrzania ciepłej wody po uprzednim przeprowadzeniu analizy kosztów zużytej energii (zmiennej) w okresie letnim (zamknięty okres grzewczy) w tej lub podobnej nieruchomości
- 5) Koszt zmienny zużycia ciepła budynku przenosi się na lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. lub ciepłomierzy.
- 6) Koszt zmienny ogrzewania dla budynku przypadające na lokale nieopomiarowane przenosi się na te lokale w stosunku do powierzchni lokalu nieopomiarowanego według następujących zasad:
 - a) w budynkach z lokalami, w których nie zainstalowano indywidualnych liczników ciepła lub podzielników kosztów c.o. lub nie było możliwe jego odczytanie całość kosztów ogrzewania budynku (stałe i zmienne), rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokalu do wyłącznego korzystania,

- b) jeżeli stwierdzono manipulowanie przy ciepłomierzach lub podzielnikach kosztów ogrzewania mających na celu zafałszowanie wskazań (uszkodzenie, zerwanie plomby itp.) – koszty zużycia ciepła tego lokalu ustala się w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów zużycia w zł/m² budynku i powierzchni tego lokalu a ponadto lokal ten obciąża się kosztami zniszczenia podzielnika kosztów, ciepłomierza lub podzielników.
- 7) O terminie dokonywania odczytów podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy i wodomierzy cwu użytkownicy lokali będą powiadamiani przez odpowiednie ogłoszenia. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w wyznaczonych w powyższy sposób terminach jest on zobowiązany we własnym zakresie ustalić z Firmą dokonującą rozliczeń indywidualny termin dokonania odczytów. Termin ten nie może być dłuższy niż dwa tygodnie po planowanym odczycie.
- 8) Wykazane stany zużycia ciepłej wody są podstawą wyliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej w opomiarowanym lokalu. Koszt ten jest wynikiem iloczynu stawki jednostkowej wyliczonej za 1m³ i zużycia wykazanego na wodomierzu.
- 9) W budynkach opomiarowanych jednostkową cenę podgrzewu wody wylicza się jako iloraz sumy kosztów poniesionych z tytułu podgrzania wody i sumy zużyć na licznikach indywidualnych w danej nieruchomości.
- 10) W budynkach częściowo opomiarowanych – ustalenie ceny podgrzewu 1m³ wody dokonywane jest na podstawie kosztów zmiennych dla budynku/ zespołu budynków oraz wskazań licznika głównego dla wody podgrzanej, zgodnie z następującymi zasadami:
- a) w lokalach opomiarowanych – ustalenie kosztów dla lokali następuje w oparciu o zużycie podgrzanej wody wykazanej przez indywidualne urządzenia pomiarowe oraz cenę podgrzewu 1 m³ wody, ustaloną zgodnie z opisanymi zasadami;
 - b) w lokalach nieopomiarowanych – wartość kosztów przypadających dla danej grupy lokali jest wynikiem różnicy pomiędzy sumą kosztów zmiennych budynku/ zespołu budynków a kosztem rozliczonym na lokale opomiarowane. Podział kosztów przypadających na lokale nieopomiarowane następuje w oparciu o liczbę osób zgłoszonych do przebywania w danym okresie rozliczeniowym;
 - c) w budynkach nieopomiarowanych – podział kosztów na poszczególne lokale następuje w oparciu o liczbę osób zgłoszonych do przebywania w danym okresie rozliczeniowym. Cena podgrzewu 1 m³ wody ulega zmianie w każdym okresie rozliczeniowym i jest uzależniona od faktycznie poniesionych kosztów ciepła obciążających dany budynek/ zespół budynków.
- 11) W budynkach nieopomiarowanych wartość kosztów przypadających dla danej grupy lokali jest wynikiem podziału kosztów przypadających na lokale nieopomiarowane i następuje w oparciu o zadeklarowaną przez Najemcę w protokole zdawczo - odbiorczym lokalu liczbę osób

przebywających w lokalu w danym okresie rozliczeniowym; W przypadku gdy w trakcie obowiązywania umowy najmu dojdzie do zmiany liczby osób przebywających w lokalu, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić Wynajmującemu aktualne dane w tym zakresie.

- 12) W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie udostępni wodomierzy do odczytu lub odczyt nie był możliwy rozliczenie ilości wody i kosztu podgrzania odbędzie się w oparciu o zużycie w poprzednim okresie.
- 13) W przypadku stwierdzenia, że użytkownik lokalu nie zgłosił faktu uszkodzenia wodomierza lub stwierdzenia manipulowania przy wodomierzach mających na celu zafałszowanie wskazań (np. naruszenie plomb, uszkodzenie obudowy mechanizmu zliczającego) lokal zostanie rozliczony za cały okres rozliczeniowy wg ryczału jak dla lokali nieopomiarowanych, a ponadto zostanie obciążony kosztami wymiany plomb lub naprawy (wymiany) wodomierza.
- 14) Koszt dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody nie obejmuje ceny zimnej wody dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.
- 15) Rozliczenie kosztów podgrzania wody podlega jednorazowemu uregulowaniu wraz z wynikiem rozliczenia kosztów wody i odprowadzenia ścieków.

§ 6

Rozliczanie kosztu wywozu odpadów komunalnych

- 1) Koszty wywozu odpadów komunalnych są rozliczane zgodnie z zasadami przyjętymi przez Gminę właściwą dla danej nieruchomości.
- 2) Koszty wywozu nieczystości niezwiązanych z prowadzeniem działalności rozliczane są one na podstawie powierzchni do wyłącznego korzystania. Wyliczona stawka przypadająca na m² to iloraz sumy kosztów i łączną powierzchnię lokali do wyłącznego korzystania z wyłączeniem lokali mieszkalnych.
- 3) Koszty wywozu nieczystości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej rozliczane są na podstawie złożonej deklaracji. Na tej podstawie następuję również rozliczenie tejże zaliczki.

§ 7

Reklamacje

- 1) Wszelkie reklamacje do rozliczenia kosztów ogrzewania przyjmowane są w formie pisemnej w ciągu jednego miesiąca od daty doręczenia rozliczenia Najemcy. Po upływie tego terminu prawo Najemcy do złożenia reklamacji wygasa.
- 2) Odpowiedź na reklamację właściciel lokalu otrzyma w ciągu miesiąca od daty wpływu reklamacji do Wynajmującego, a w przypadku potwierdzenia zastrzeżeń Właściciela lokalu

dokonana zostanie korekta rozliczenia, a koszty tej operacji poniesie firma dokonująca rozliczeń.

§ 8

Postanowienia końcowe

- 1) **Najemca lokalu** - jest zobowiązany do utrzymywania w całym sezonie grzewczym temperatury w lokalu nie niższej niż 16°C. Dla zachowania prawidłowego działania systemów grzewczych, jak również, aby nie nastąpiła degradacja budynków i mieszkań (np. przez zawilgocenie, pleśnie, które mogą mieć ujemne skutki dla zdrowia mieszkańców) zobowiązuje się właściciele lokali do należytej wentylacji pomieszczeń.
- 2) Regulamin wchodzi w życie z dniem

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Niniejszy Regulamin określa zasady porządku, bezpieczeństwa i korzystania z nieruchomości stanowiących własność lub zarządzanych przez Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (KRS: 0001020280), zwanymi dalej „Nieruchomością”. Celem Regulaminu jest zapewnienie właściwego użytkowania Nieruchomości, w tym w szczególności lokali wchodzących w jej skład, poszanowania części wspólnych oraz utrzymania ładu, estetyki i bezpieczeństwa na terenie Nieruchomości. Postanowienia Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników Nieruchomości: najemców, podnajemców, gości, pracowników, klientów, dostawców oraz inne osoby przebywające czasowo na jej terenie.

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin obowiązuje wszystkich Użytkowników lokali oraz innych osób korzystających z Nieruchomości.
2. Użytkownik lokalu stanowiącego część Nieruchomości odpowiada za przestrzeganie Regulaminu przez wszystkie osoby korzystające z lokalu (pracowników, klientów, kontrahentów, dostawców, gości) oraz za ewentualne szkody przez nie wyrządzone.
3. Ilekroć w Regulaminie mowa jest o Użytkowniku lokalu, należy przez to rozumieć osobę korzystającą z lokalu na podstawie umowy najmu, podnajmu, dzierżawy albo posiadającą inny tytuł prawny do korzystania z lokalu na swoją rzecz.

§ 2

Obowiązki Użytkowników lokali

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do utrzymywania lokali i pomieszczeń przynależnych w należytym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
2. Użytkownicy lokali oraz inne osoby korzystające z Nieruchomości zobowiązane są dbać o porządek i bezpieczeństwo w częściach wspólnych budynku.
3. Użytkownicy lokali usługowych są zobowiązani do ograniczania uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością (hałas, zapachy, wibracje, pyły, ruch pojazdów) dla pozostałych osób korzystających z Nieruchomości.
4. W przypadku dłuższej nieobecności Użytkownika lokalu należy poinformować zarządcę o sposobie dostępu do lokalu na wypadek awarii. W nagłych przypadkach (np. awaria instalacji, zagrożenie bezpieczeństwa) zarządca ma prawo otworzyć lokal zgodnie z przepisami prawa.

§ 3

Korzystanie z lokali

1. Lokale mogą być użytkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w umowie najmu.
2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody właściciela lub zarządcy.
3. Użytkownicy lokali odpowiadają za wszelkie uszkodzenia lokali i ich wyposażenia zapewnionego przez właściciela lub zarządcę.

4. Zabrania się dokonywania zmian we wszelkich instalacjach grzewczych, gazowych i wodno-kanalizacyjnych znajdujących się w lokalu bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody właściciela lub zarządcy.
5. W razie awarii spowodowanej z winy Użytkownika lokalu zostanie on obciążony kosztami naprawy i wszelkimi innymi kosztami będącymi następstwem awarii.
6. Przy wnoszeniu i wynoszeniu mebli lub przedmiotów wielkogabarytowych należy zachować ostrożność, a wszelkie koszty wynikające z uszkodzenia ścian, drzwi lub podłóg pokrywa Użytkownik lokalu.
7. Zabrania się w szczególności:
 - a) wyrzucania czegokolwiek przez okna lub z balkonów,
 - b) wprowadzania do kanalizacji substancji powodujących uszkodzenia lub niedrożność instalacji,
 - c) zabudowywania balkonów, zakładania krat w oknach i na balkonach bez uzyskania pisemnej pod rygorem nieważności zgody Właściciela lub zarządcy.

§ 4

Dostawy, załadunki i ruch pojazdów

1. Załadunek i rozładunek towarów, może odbywać się wyłącznie w wyznaczonych miejscach i w godzinach uzgodnionych z zarządcą.
2. Wjazd wszelkich pojazdów dozwolony jest tylko w miejscach przeznaczonych do tego celu. Zabronione jest blokowanie dróg, bram i wyjść ewakuacyjnych.
3. Organizacja większych dostaw, przeprowadzek czy wydarzeń wymaga wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą.

§ 5

Utrzymanie czystości i gospodarka odpadami

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania czystości i przestrzegania zasad segregacji odpadów.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do składowania odpadów powstających w związku z działalnością gospodarczą (np. kartony, folie, palety, odpady poremontowe) w miejscach wskazanych przez zarządcę i zobowiązani są do pokrywania kosztów ich usuwania.
3. Odpady wielkogabarytowe i budowlane należy wywozić zgodnie z ustaleniami z zarządcą i z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 6

Reklama i oznakowanie

1. Montaż szyldów, tablic, banerów i reklam wymaga pisemnej pod rygorem nieważności zgody właściciela lub zarządcy oraz, jeśli jest to wymagane, odpowiednich pozwoleń administracyjnych. To samo dotyczy wszelkich innych materiałów reklamowych lub informacyjnych niewymagających montażu, umiejscawianych w częściach wspólnych.
2. Reklamy muszą być wykonane estetycznie, nie mogą naruszać charakteru budynku ani stwarzać zagrożenia dla użytkowników.

3. Reklamy muszą być wykonane w sposób uzgodniony z właścicielem lub zarządcą, a jeśli to konieczne – także z właściwymi organami administracji budowlanej.

§ 7

Części wspólne i tereny zielone

1. Części wspólne obejmują klatki schodowe, korytarze, piwnice, wiaty śmietnikowe, chodniki, podjazdy oraz przestrzeń zieloną i wszelkie inne obszary nieprzeznaczone do wyłącznego użytku najemcy.
2. Z terenów zielonych należy korzystać z poszanowaniem roślinności i elementów małej architektury. Zabronione jest niszczenie zieleni, zaśmiecanie oraz pozostawianie przedmiotów osobistych poza wyznaczonymi miejscami.
3. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku. W przypadku uszkodzeń powstałych wskutek nieuprawnionego wejścia, koszty naprawy ponosi sprawca.
4. Zabrania się w szczególności:
 - a) zanieczyszczania i zastawiania części wspólnych,
 - b) pozostawiania w częściach wspólnych jakichkolwiek przedmiotów,
 - c) niszczenia elewacji i elementów architektury,
 - d) wprowadzania zmian w wyglądzie zewnętrznym budynku bez zgody właściciela.

§ 8

Cisza nocna i prace uciążliwe

1. Na terenie Nieruchomości obowiązuje cisza nocna w godzinach 22:00–06:00. Możliwe jest przedłużenie ciszy nocnej po wcześniejszym uzyskaniu zgody od zarządcy. Powyższe postanowienie nie dotyczy Użytkowników lokali prowadzących działalność gastronomiczną, jednak w godzinach ciszy nocnej zobowiązani są oni do powstrzymania się od działań, które utrudniałyby innym osobom spokojny odpoczynek ponad przeciętną miarę.
2. Prace remontowe generujące hałas należy prowadzić w godzinach ustalonych z zarządcą.
3. Urządzenia techniczne (np. klimatyzacja, wentylacja) generujące dźwięki powinny działać w sposób niezakłócający spokoju innych użytkowników.

§ 9

Parkowanie i transport

1. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach wyznaczonych.
2. Krótkotrwałe zatrzymanie pojazdu w celu załadunku lub rozładunku możliwe jest tylko w miejscach wskazanych przez zarządcę.
3. Zachęca się użytkowników do korzystania z rozwiązań ekologicznych – stojaków rowerowych i stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

§ 10

Bezpieczeństwo i przeglądy techniczne

1. Użytkownicy zobowiązani są do niezwłocznego zgłaszania awarii i zagrożeń zarządcy lub odpowiednim służbom publicznym.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia dostępu do lokalu Zarządcy lub podmiotom przez niego wskazanym w celu dokonania przeglądów i napraw po wcześniejszym powiadomieniu. W nagłych przypadkach dostęp może nastąpić bez uprzedzenia, ale za zgodą Użytkownika lokalu.

§ 11

Odpowiedzialność i naprawy

1. Użytkownicy lokalu odpowiadają za szkody wyrządzone w częściach wspólnych przez siebie oraz osoby, za które ponoszą odpowiedzialność (pracowników, klientów, dostawców, gości).
2. Użytkownik lokalu ponosi koszty napraw wszelkich szkód powstałych z jego winy w związku z korzystaniem z Nieruchomości. Zasady odpowiedzialności za szkodę uregulowane są w zawartej przez niego umowie najmu oraz w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

§ 12

Zwierzęta

1. Osoby utrzymujące w lokalach zwierzęta zobowiązane są do zapewnienia im właściwej opieki i do natychmiastowego usuwania zanieczyszczeń po zwierzętach.
2. Użytkownicy lokalu odpowiadają za szkody wyrządzone przez zwierzęta w lokalach i częściach wspólnych.
3. Zabrania się trzymania zwierząt gospodarskich i użytkowych.
4. Psy muszą być prowadzone na smyczy, a rasy uznane za agresywne – w kagańcu.
5. Właściciel psa zobowiązany jest do posiadania aktualnych szczepień i oznaczenia identyfikacyjnego zwierzęcia.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Naruszenie Regulaminu może skutkować wezwaniem do zaprzestania naruszeń, obciążeniem kosztami napraw.
2. Regulamin może być uzupełniony o regulacje szczegółowe (np. dotyczące reklam, dostaw, terenów zielonych).
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego ogłoszenia przez właściciela lub zarządcę i stanowi załącznik do umów najmu.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi” i innych przepisów prawa obecnie obowiązujących.

UMOWA NAJMU ZESPOŁU LOKALI

zawarta w w dniu pomiędzy:

Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 17, REGON: 524493860, NIP: 7272866705, wysokość kapitału zakładowego 148 468 000,00 PLN, działającą na podstawie wpisu Wydział Gospodarczy – Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001020280, posiadającą status dużego przedsiębiorcy zgodnie z Załącznikiem do rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i art. 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”,

reprezentowaną przez:

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

a

Panem/Paniąprowadzącym/ą działalność gospodarczą pod nazwą/..... *.(nazwa firmy)** z siedzibą w, wpisaną/ym do, REGON:NIP :..... zwaną/ym w dalszej części umowy „**Najemcą**”, reprezentowaną/ym przez:

.....

*wybrać właściwe

§ 1

Własność budynku

Wynajmujący oświadcza, że jest jedynym właścicielem budynku, położonego w, przy, dla którego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW nr oraz, że jest uprawniony do oddania w najem następujących **lokali nr, nr, nr** znajdujących się w powołanym wyżej budynku (dalej: Lokale).

§ 2

Postanowienia wstępne

1. Integralną część niniejszej umowy najmu (dalej: Umowa) stanowią Ogólne Warunki Umowy będące jednocześnie załącznikiem nr 4 do Umowy (dalej: OWU).
2. Wszystkim pojęciom oznaczonym w treści wielką literą nadaje się znaczenie określone w treści OWU.
3. W przypadku sprzeczności między postanowieniami OWU i Umowy, pierwszeństwo ma treść Umowy.

§ 3

Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Lokale o łącznej Powierzchni Najmu m², znajdujące się w budynku, o którym mowa w § 1, usytuowane na kondygnacji, oznaczone numerami, wraz z wyposażeniem, urządzeniami i instalacjami określonymi w protokole zdawczo-odbiorczym będącym integralną częścią Umowy, oraz Powierzchnią Wspólną Lokali, zwane w dalszej części Umowy Przedmiotem Najmu. Rzuty Lokali stanowią załącznik nr 3 do niniejszej Umowy. Szczegółowe wyliczenie Powierzchni Najmu zawarte jest na Rzucie Lokalu stanowiącej załącznik nr 3 do Umowy.
2. Powierzchnia Wspólna Lokali obejmuje ciągi komunikacyjne, klatki schodowe, tarasy, sanitariaty, przeznaczone do wyłącznego korzystania przez użytkowników Lokali i oznaczona na Rzucie Lokali.
3. Powierzchnia Lokali oraz Powierzchnia Wspólna Lokali oddana jest do wyłącznego korzystania przez Najemcę i wyodrębniona jest od pozostałej powierzchni budynku trwałymi przegrodami.
4. Powierzchnia do Wyłącznego Korzystania obejmuje Powierzchnię Wspólną Lokali.
5. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Powierzchnia do Wyłącznego Korzystania oraz powierzchnia Części Wspólnych Budyńku/Piętra może ulec zmianie w trakcie obowiązywania Umowy w wyniku dokonania Pomiaru, co zostało szczegółowo określone w OWU. Zmiana ta nie wymaga zmiany Umowy.
6. Współczynnik Powierzchni Wspólnej Piętra na dzień zawarcia Umowy wynosi
7. Współczynnik Powierzchni wspólnych Budyńku dla przedmiotu najmu określonego w ust. 1, wynosi % (1,..). Współczynnik ten jest wartością umowną, stałą podczas całego okresu najmu,, niezależną od Kalkulacji Powierzchni i niezależny od Pomiaru.
8. Przedmiot najmu określony w ust. 1 wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na cele
9. Najemca będzie prowadził w Przedmiocie Najmu wyłącznie działalność gospodarczą polegającą na Jakakolwiek, choćby incydentalna, modyfikacja zakresu prowadzonej w Przedmiocie Najmu działalności gospodarczej wymaga uprzedniej, pisemnej i wyraźnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.
10. Stan i wyposażenie techniczne Przedmiotu najmu, w dniu podpisania niniejszej Umowy są znane Najemcy, który zapoznał się z nimi i wykonał niezbędne sprawdzenia wymagające wiedzy fachowej oraz akceptuje ten stan i wyposażenie bez zastrzeżeń.
11. Wynajmujący oddaje Najemcy dodatkowo w najem (np. komórkę lokatorską, miejsce parkingowe, piwnicę, magazyn) o Powierzchni Najmu m² na dzień zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem Pomiaru i wynikających z tego aktualizacji, znajdujący się w budynku, o którym mowa w § 1, usytuowany na oznaczony..... (np. numerem....., jako lokal.....),wraz z wyposażeniem, urządzeniami i instalacjami określonymi w protokole zdawczo-odbiorczym będącym integralną częścią umowy, zwany w dalszej części umowy przedmiotem najmu.

§ 4

Najemca

1. Najemca prowadzi w Lokalach wyłącznie działalność gospodarczą określoną w § 3 ust. 8 i 9 Umowy, na swój rachunek i ryzyko, osobiście lub przez zatrudnionych pracowników.
2. Najemca oświadcza, że spełnia wszystkie wymogi przewidziane przepisami prawa dla prowadzenia działalności, o której mowa w § 3 ust. 8 i 9 Umowy i ponosi za nią pełną i wyłączną odpowiedzialność.
3. Najemca uprawniony jest do oddania Lokali lub ich części do korzystania osobom trzecim bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego wyłącznie w następujących przypadkach W tym zakresie wyłącza się zastosowanie § 4 ust. 3 OWU.
3. Najemca, przed rozpoczęciem w Lokalach działalności, o której mowa w § 3 ust. 8 i 9 Umowy, uzyska wszelkie wymagane prawem rozstrzygnięcia i uzgodnienia administracyjne, od których uzależnione jest prowadzenie tej działalności.
4. Najemca jest zobowiązany poinformować Wynajmującego na piśmie, pod rygorem nieważności, o braku lub cofnięciu rozstrzygnięcia lub uzgodnienia administracyjnego, o których mowa w ust. 3, w terminie 3 dni roboczych od uzyskania ostatecznego w administracyjnym toku instancji rozstrzygnięcia lub uzgodnienia.

§ 5

Czynsz najmu i opłaty

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz za Powierzchnię Najmu określoną w §3 ust. 1. Czynsz składać się będzie z części stałej i zmiennej.
2. Część stała czynszu wynosi..... złotych (słownie:) podwyższona o podatek VAT, tj. (słownie:) złotych miesięcznie.
3. Część zmienna czynszu wyliczana będzie jako % od przychodów osiągniętych przez Najemcę w danym okresie rozliczeniowym z odpłatnego oddawania Lokali do korzystania osobom trzecim. Część zmienna rozliczana będzie w *miesięcznych / kwartalnych / rocznych*¹ okresach rozliczeniowych. Podstawą do określenia wysokości zmiennej części czynszu będą zestawienia opracowane przez Najemcę zawierające zestawienie wszystkich należnych, choćby nieotrzymanych przychodów Najemcy z podnajmu Lokali lub oddania ich do korzystania osobom trzecim na innej podstawie prawnej. Raport powyższy dostarczany będzie Wynajmującemu na koniec każdego okresu rozliczeniowego. Na jego podstawie Wynajmujący wystawi stosowną fakturę.

¹ Niepotrzebne skreślić

4. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 – ust. 3, Najemca jest zobowiązany uiszczać miesięczne **koszty wspólne** określone w karcie lokalu, tj. załączniku nr 1 do niniejszej umowy stanowiącym jej integralną część.
5. W przypadku powzięcia przez Wynajmującego jakichkolwiek wątpliwości co do rzetelności raportu, o którym mowa w ust. 3, Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Wynajmującemu, na każde jego żądanie, wszelkich dokumentów finansowych i księgowych, pozwalających na weryfikację prawidłowości rozliczenia.
6. Najemca zobowiązany jest ponadto uiszczać miesięczne **zaliczki na media** niezależne od Wynajmującego, wynikające ze świadczeń dokonywanych przez osoby trzecie. Wysokość zaliczek na media obowiązująca w chwili zawarcia umowy zostanie ustalona w karcie lokalu tj. załączniku nr 1 do niniejszej Umowy stanowiącym jej integralną część. Wysokość zaliczek na media 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 zaliczek na media, w miarę możliwości czyniąc to z wyprzedzeniem.
7. Czynsz, koszty wspólne oraz zaliczki na media są płatne od kolejnego dnia roboczego od dnia przekazania Lokali, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego będącego załącznikiem do niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 OWU.
8. Najemca zobowiązany jest do zawarcia indywidualnej umowy na
Najemca ma obowiązek przedstawić umowę/y, o której mowa powyżej, na każde wezwanie Wynajmującego.
9. 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.
10. 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 zaliczek na następny okres rozliczeniowy.
11. Opłaty, o którym mowa w ust. 1-5, płatne będą do 14 dnia roboczego danego miesiąca kalendarzowego, za który następuje zapłata opłat (liczy się data uznania rachunku Wynajmującego kwotą przelewu), na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. W przypadku, gdy do przekazania Lokali dojdzie w trakcie miesiąca kalendarzowego opłaty te naliczone będą proporcjonalnie do okresu w jakim Najemca korzystał z Lokali w tym miesiącu i płatne będą w terminie 7 dni od otrzymania faktury.
12. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu w całości albo w części wyżej wymienionych należności, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.

13. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu i kosztów wspólnych o równowartość wskaźnika 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 z chwilą powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o waloryzacji czynszu w związku z publikacją wskaźnika przez GUS, z mocą obowiązującą od 1 stycznia roku, w którym ten wskaźnik został ogłoszony. Powiadomienie Najemcy o waloryzacji powinno nastąpić niezwłocznie, nie później jednak niż do końca roku, którego dotyczy. Waloryzacja nie stanowi zmiany umowy. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu nastąpi w roku.
14. Po dokonaniu waloryzacji, Wynajmujący niezwłocznie wystawi faktury korygujące do faktur dotyczących miesięcy poprzedzających powiadomienia Najemcy o waloryzacji i prześle je Najemcy.
15. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 13, w przypadku obiektywnego wzrostu wartości czynszowej lokalu na skutek innych niż inflacja czynników ekonomicznych stwierdzonego na podstawie kalkulacji rynkowej dotyczącej stawek czynszu za lokale w analogicznej lokalizacji lub stosownego operatu, a także w przypadku wzrostu wysokości kosztów ponoszonych przez Wynajmującego na utrzymanie Powierzchni Wspólnych, Wynajmujący może zmienić wysokość stawki czynszu lub kosztów wspólnych, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu lub kosztów wspólnych najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po dokonaniu wypowiedzenia, o czym poinformuje Najemcę. Zmiana wysokości stawki czynszu lub kosztów wspólnych nie wymaga zmiany niniejszej Umowy. W przypadku braku zgody Najemcy na nową wysokość opłat, Umowa ulega rozwiązaniu z upływem okresu wypowiedzenia. Oświadczenie Najemcy powinno być sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Pierwsza zmiana stawki czynszu w powyższym trybie może nastąpić najwcześniej w roku. Wynajmujący może zmienić wysokość stawki czynszu nie częściej niż jeden raz w roku kalendarzowym.
16. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie faktur drogą elektroniczną na adres mailowy:
17. Wszelkie płatności dokonywane przez Najemcę będą zaliczane na najdawniej wymagane wierzytelności Wynajmującego, niezależnie od oświadczeń Najemcy towarzyszących tym płatnościom, chyba że Wynajmujący poinformuje Najemcę o innym zaliczeniu jego płatności w terminie dni roboczych od dokonania płatności na adres poczty elektronicznej określony w § 13 ust. 1. Umowy.
18. Wszelkie kary umowne naliczone przez Wynajmującego na podstawie Umowy płatne będą przez Najemcę na podstawie noty obciążeniowej, w terminie 7 dni od jej otrzymania.
19. Wszelkie zawiadomienia dotyczące zmiany wysokości czynszu lub kosztów wspólnych powinny być dokonane przez Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
20. Najemca zleca ponadto Wynajmującemu wykonywanie następujących usług dotyczących Powierzchni Wspólnych Lokali:
 - 1),
 - 2),

3)

LUB

20. Najemca zleca ponadto Wynajmującemu wykonywanie usług dodatkowych dotyczących Powierzchni Wspólnych Lokali, a określonych szczegółowo w Specyfikacji usług dodatkowych stanowiącej Załącznik nr 7 do Umowy.

21. W zamian za wykonywanie Usług określonych w ust. 20 Najemca płacić będzie Wynajmującemu wynagrodzenie w wysokościzłotych (słownie:) podwyższona o podatek VAT, tj. (słownie:) złotych brutto miesięcznie.

§ 6

Udostępnienie Lokali

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

§ 7

Przekazanie Lokali – zasady ogólne

1. Wydanie Lokali nastąpi w terminie dni od dnia zawarcia umowy lub dni od dnia wezwania Najemcy do przejścia Lokali na podstawie protokołu – zdawczo – odbiorczego, chyba że Strony uzgodniły w formie dokumentowej pod rygorem nieważności inny termin.
2. Od chwili przekazania Lokali do wyłącznych obowiązków Najemcy należy utrzymanie w należytym stanie technicznym i użytkowym Powierzchni Wspólnej Lokali.
3. Wszelkie określone w OWU obowiązki Najemcy w odniesieniu do Lokali dotyczą także Powierzchni Wspólnej Lokali.
4. W celu wydzielenia całej Powierzchni do Wyłącznego Korzystania od pozostałej powierzchni budynku, o którym mowa w § 3 Umowy, konieczne jest wykonanie prac określonych w Specyfikacji prac aranżacyjnych stanowiącej Załącznik nr ... do Umowy. Prace te zostaną wykonane przez Wynajmującego / Najemcę² w terminie do dnia

§ 8

Czas trwania umowy i wypowiedzenie

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dniado dnia.....
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z (np. 3-miesięcznym) okresem wypowiedzenia liczonym od ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego

² Niepotrzebne skreślić

w miesiącu kalendarzowym w którym następuje doręczenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Uprawnienie to przysługuje wyłącznie w następujących przypadkach:

- a) konieczności wyłączenia Przedmiotu Najmu z użytkowania na czas dłuższy niż 3 miesiące ze względu na konieczność przeprowadzenia remontu lub modernizacji nieruchomości opisanej w § 1 Umowy.
3. Umowa może być ponadto rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym z ważnych przyczyn, tj.:
- a) opóźnienia się przez Najemcę w zapłacie czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej umowy w jakiegokolwiek części o co najmniej 14 dni kalendarzowych; przed rozwiązaniem Umowy w takim przypadku Wynajmujący zobowiązany jest wezwać Najemcę na piśmie do uregulowania zaległości, udzielając mu dodatkowego, 14-dniowego terminu do wniesienia zaległych płatności pod rygorem jednostronnego rozwiązania Umowy przez Wynajmującego,
 - b) stwierdzenie, że Najemca używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem albo gdy Lokale będące przedmiotem najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie,
 - c) stwierdzenie, że Najemca oddał przedmiot najmu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, w dzierżawę lub w podnajem na inne cele niż określone w § 4 ust. 3 Umowy – bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) dokonanie przez Najemcę adaptacji, modernizacji lub innych czynności określonych w Ogólnych Warunkach Umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego oraz uzgodnień poczynionych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - e) konieczności sprzedaży Przedmiotu Najmu przez Wynajmującego.
4. Przed zakończeniem okresu obowiązywania umowy, nie później jednak niż na trzy miesiące przed upływem tego terminu, Najemca winien zgłosić na piśmie zamiar kontynuacji najmu, co uprawniać będzie strony do przeprowadzenia w dobrej wierze negocjacji zmierzających do przedłużenia umowy na kolejny okres.
5. W przypadku rozwiązania umowy Najemca jest zobowiązany, bez dodatkowego zawiadomienia na piśmie, do zwrotu wszystkich kompletów kluczy oraz zwrotu Lokali najpóźniej w terminie trzech dni od daty rozwiązania umowy, przy czym dokładny dzień godzina zdania Lokali ustalona będzie indywidualnie z Wynajmującym. W przypadku niedotrzymania tego warunku Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wyprowadzenia Najemcy na jego koszt i złożenia rzeczy ruchomych znajdujących się w przedmiocie najmu na przechowanie, na koszt i ryzyko Najemcy.
6. Rozwiązanie umowy nie ogranicza praw Wynajmującego do dochodzenia od Najemcy odszkodowania na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym, w związku z naruszeniami jakich dopuścił się on w trakcie jej obowiązywania.
7. Oświadczenie o rozwiązaniu Umowy, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3 powinno być dokonane w formie pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

§ 9

Kaucja i zabezpieczenia

1. Najemca złoży Wynajmującemu zabezpieczenie majątkowe stanowiące równowartość kwoty (słownie:.....) w formie Kaucji, Gwarancji Bankowej lub Gwarancji Ubezpieczeniowej tytułem zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy oraz na pokrycie kosztów Wynajmującego wynikających z uchybień tym zobowiązaniom przez Najemcę.
2. Najemca dostarczy określone w pkt 1 zabezpieczenie lub dowód jego ustanowienia w terminie 7 dni od dnia podpisania Umowy.
3. W terminie 7 dni od dnia podpisania umowy Najemca zobowiązany jest do złożenia i przekazania Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego, w którym:
 - a) na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) podda się dobrowolnie egzekucji i zobowiąże się do opróżnienia i wydania Lokali po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego sporządzonym na piśmie (wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 5 do Umowy),
 - b) na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) podda się dobrowolnie egzekucji do maksymalnej kwoty złotych (słownie: zł) i przy czym egzekucja będzie mogła być prowadzona po spełnieniu się warunku określonego w ust. 5 poniżej, z całego majątku Najemcy, włączając ruchomości i nieruchomości (wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 5 do Umowy).
4. Wynajmujący ma prawo wstrzymać się z wydaniem Przedmiotu Najmu Najemcy do czasu spełnienia przez niego obowiązków, o których mowa w ust. 2 Umowy. Brak wydania Przedmiotu Najmu z powyższej przyczyny nie będzie traktowane jako naruszenie przez Wynajmującego postanowień Umowy.
5. W przypadku opóźnienia się przez Najemcę w zapłacie należności określonych w § 5 ust. 1-2 Umowy, tj. miesięcznego czynszu za najmowaną powierzchnię, kosztów wspólnych oraz zaliczek na media, Wynajmujący ma możliwość zaspokoić swoje roszczenia na podstawie złożonego przez Najemcę nieodwołalnego oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c., o którym mowa w ust. 3 lit. b powyżej.
6. Zabezpieczenie określone w ust. 1 podlega corocznej waloryzacji na zasadach określonych w Ogólnych Warunkach Umowy. Wynajmujący zawiadamia Najemcę pisemnie o waloryzacji zabezpieczenia, a Najemca jest zobowiązany do zapłaty kwoty waloryzacji w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia przez Wynajmującego.
7. Zabezpieczenie 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 Wynajmującego. Wszelkie zaległe opłaty, koszty i odszkodowania przypadającego Wynajmującemu od Najemcy podlegają potrąceniu z kwoty kaucji, na co Najemca wyraża niniejszym zgodę.
8. W przypadku zaistnienia sytuacji opisanej w §8 ust. 5, zdanie drugie, kaucja nie zostanie zwrócona Najemcy, na co wyraża on zgodę.

9. Najemca jest uprawniony, w każdym momencie obowiązywania niniejszej Umowy do zmiany formy zabezpieczenia wykonania Umowy, z zastrzeżeniem wszelkich warunków, jakie to zabezpieczenie musi spełniać zgodnie z niniejszą Umową. Zmiana taka nie będzie wymagała zawarcia przez Strony aneksu do niniejszej Umowy. W przypadku podjęcia przez Najemcę decyzji o zmianie zabezpieczenia, dostarczone przez Najemcę zabezpieczenie w postaci Kaucji, określone w ust. 1, zostanie zwrócone nie później niż w ciągu 30 dni od dnia wypełnienia przez Najemcę obowiązku, odpowiednio dostarczenia zabezpieczenia w nowej formie.
10. Z zastrzeżeniem poniższych postanowień, po upływie okresu 7 dni, liczonego od dnia niezapłacenia przez Najemcę Czynszu lub innych świadczeń pieniężnych należnych Wynajmującemu zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, Wynajmujący będzie uprawniony do zainkasowania, w zależności od wysokości należności, odpowiednio całości lub części Zabezpieczenia określonego w ust. 1, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
11. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego zabezpieczenia określonego w ust. 1 w części albo w całości, Najemca zobowiązany będzie, w terminie 7 dni od otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego, odpowiednio do (i) uzupełnienia kwoty zabezpieczenia tak, aby jej kwota odpowiadała aktualnej wartości
12. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania któregośkolwiek z obowiązków, o których mowa powyżej w niniejszym paragrafie, Wynajmujący uprawniony będzie do naliczenia Najemcy kary umownej w wysokości(np. 250,00) złotych za każdy dzień opóźnienia **za każdy z naruszonych obowiązków odrębnie**. Niezależnie od uprawnienia do naliczenia ww. kary umownej, niniejsza Umowa będzie mogła być rozwiązana przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, zgodnie z § 8 ust. 3 Umowy, jeżeli Wynajmujący uzna to za konieczne.
13. Najemca odpowiada wobec Wynajmującego za szkody spowodowane w przedmiocie najmu przez osoby trzecie przebywające, w tym że przedmiocie najmu za jego zgodą, jak za skutki własnych działań lub zaniechań. Umowa ubezpieczenia, o której mowa w § 6 OWU, winna obejmować ryzyko, o którym mowa w niniejszym, ustępie, na sumę ubezpieczenia nie niższą od 200.000,00 złotych.

§ 10

Ustanie stosunku najmu

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest:
 - a) zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym – z wyjątkiem normalnego zużycia – na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony w dacie zwrotu przedmiotu najmu,
 - b) 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.
2. W przypadku gdy mimo wygaśnięcia Umowy na skutek upływu czasu na jaki została zawarta lub wypowiedzenia jej przez którąkolwiek ze Stron, Najemca nadal korzysta z Przedmiotu Najmu za zgodą Wynajmującego w związku z procesem zawierania kolejnej umowy najmu dotyczącej

Przedmiotu Najmu, przyjmuje się, że okres ten nie stanowi bezumownego korzystania, a Najemca korzysta z Przedmiotu Najmu na warunkach wynikających z dotychczasowej Umowy. W przypadku nie zawarcia kolejnej umowy najmu korzystanie z Przedmiotu Najmu stanowi bezumowne korzystanie od chwili złożenia przez którąkolwiek ze stron oświadczenia o braku woli zawarcia kolejnej umowy najmu. Oświadczenie to będzie miało formę pisemną lub dokumentową pod rygorem nieważności. W takiej sytuacji zwrot Lokali powinien nastąpić nie później niż w terminie 3 dni od otrzymania przez którąkolwiek ze Stron oświadczenia drugiej Strony o braku woli kontynuowania najmu.

3. W przypadku, gdy Przedmiot najmu nie zostanie zwrócony w terminie wskazanym w ust. 2 Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę umowną za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości trzykrotności stawki czynszu określonego w 7 ust. 1 Umowy przypadającego za jeden dzień najmu za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.
4. Zastrzeżenie kary umownej wskazanej w ust. 3 nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w zakresie w jakim poniesiona przez niego szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonej kary umownej.
5. Utrata mocy obowiązującej Umowy z jakiegokolwiek przyczyny stron nie pozbawia Wynajmującego uprawnienia do dochodzenia od Najemcy zapłaty kary umownej określonej w ust. 3.
6. Zapłata kary umownej nastąpi w terminie 7 dni od otrzymania przez Najemcę stosownej noty obciążeniowej.

§ 11

Osoby do kontaktu

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

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Każda zmiana i uzupełnienie Umowy wymaga zachowania formy pisemnego aneksu podpisanego przez obie Strony, pod rygorem nieważności, z wyłączeniem postanowień umownych, których zmiana nie wymaga pisemnej zmiany w formie aneksu, zgodnie z treścią niniejszej Umowy i Ogólnych Warunków Umowy.

2. Wszelką korespondencję oficjalną (pisma, zgłoszenia, wezwania, uwagi) należy przekazywać (i uznawać za skutecznie doręczone) za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy e-mail osób wskazanych w umowie do kontaktu lub firmowe adresy e-mailowe.
3. Strony zobowiązują się do zachowania poufności w odniesieniu do postanowień niniejszej Umowy, jej negocjowania i wykonywania, a także tajemnicy przedsiębiorstwa drugiej spośród Stron, w rozumieniu art. 11 ust. 2 ustawy z 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1233), z którą dana Strona zapoznała się w związku z niniejszą Umową.
4. Zobowiązanie wynikające z ust. 1 nie obejmuje przypadków, kiedy do ujawnienia informacji wchodzących w zakres tego zobowiązania Strona będzie zobligowana przepisem prawa powszechnie obowiązującego albo zobowiązaniem nałożonym przez organ władzy publicznej. W takim przypadku Strona ujawniająca niezwłocznie poinformuje o zamiarze ujawnienia drugą Stronę.
5. W przypadku naruszenia wskazanych obowiązków w ust. 3 i 4 Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Spółki kary umownej w wysokości (słownie:) złotych za każde naruszenie w terminie 7 dni od dnia wystosowania wezwania do zapłaty.
6. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy jest lub stanie się z jakichkolwiek przyczyn nieważne lub nieskuteczne, to nie narusza to ważności lub skuteczności pozostałych postanowień (klauzula salwatoryjna).
7. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
8. Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
9. 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.

Załącznik nr 3 – Rzut lokalu.

Załącznik nr 4 – Ogólne Warunki Umowy.

Załącznik nr 5 – Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

Załącznik nr 6 – Regulamin Rozliczenia Mediów.

Załącznik nr 7 – Regulamin Porządku Domowego.

Załącznik nr 8 - Standard prac aranżacyjnych.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Karta lokalu
załącznik nr 1 do umowy nr /

Najemca:

Lokal:

Przedstawione kwoty netto będą podniesione o wysokość podatku, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

| Tytuł obciążenia | Kwota zł netto |
|--|-----------------------|
| Centralne ogrzewanie | |
| Oprowadzanie ścieków | |
| Doprowadzanie wody | |
| Podgrzanie wody | |
| Opłata licznikowa woda | |
| Nieczystości stałe - Selektywne/Nieselektywne (opcjonalnie) | |
| Energia elektryczna (opcjonalnie) | |
| Koszty wspólne (opłata stała) | |
| Czynsz (opłata stała) | |
| RAZEM | |

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

do umowy najmu z dnia

sporządzony w Łodzi w dniu

Wynajmujący:

Najemca:

Dane przedmiotu najmu:

a) adres lokalu:

b) wyposażenie:

- ~ energia elektryczna TAK/NIE*
- ~ instalacja wodno-kanalizacyjna TAK/NIE*
- ~ instalacja gazowa TAK/NIE*
- ~ centralne ogrzewanie TAK/NIE*
- ~ klimatyzacja TAK/NIE*
- ~ domofon TAK/NIE*
- ~ inne:

c) stan lokalu

.....
.....

d) dokumentacja fotograficzna została sporządzona TAK/NIE*

e) deklarowana ilość osób przebywających w lokalu.....

1. Ruchomości (lista i stan ruchomości):

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

2. Przekazane dokumenty:

.....
.....

3. Stan liczników:

- ~ licznik wody zimnej nr: stan licznika:
- ~ licznik wody ciepłej nr: stan licznika:
- ~ licznik zużycia ciepła nr: stan licznika:
- ~ licznik energii elektrycznej nr: stan licznika:

4. Klucze

- 5. Najemca oświadcza, iż stan przedmiotu najmu jest mu znany oraz że znajduje się on w stanie właściwym do umówionego użytku i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.**

Protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

| Wynajmujący | Najemca |
|-------------|---------|
| | |

RZUT LOKALU

- *Rzut jest dokumentem indywidualnym dla każdego lokalu.*

OGÓLNE WARUNKI UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

§ 1

Definicje pojęć

1. Ilekroć w Umowie jest mowa o:

- a) **CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne części budynku mogące się znajdować głównie na parterze i piętrach podziemnych budynku przeznaczone do swobodnej komunikacji lub przeznaczone do korzystania przez wszystkich najemców i osób trzecich budynku tj. w szczególności: klatki schodowe na najniższej kondygnacji, komunikacja i korytarze na parterze i piętrach, hole windowe na parterze i piętrach podziemnych, pomieszczenie śmietnika, sanitariaty ogólnodostępne na parterze, tarasy ogólnobudynkowe wraz z dojściem do nich jeżeli służą wszystkim najemcom, pomieszczenie na rowery. Do Części Wspólnych Budynku zalicza się również pomieszczenia techniczne (usługowe budynku) i obsługi technicznej budynku, przykładowo: przepompownie, rozdzielnie elektryczne, kotłownie, wentylatornie, serwerownie, szachty na najniższej kondygnacji, BMS, pomieszczenia ochrony, pomieszczenia techników, składziki i inne pomieszczenia techniczne służące funkcjonowaniu budynku. Najemca nie jest upoważniony do przebywania w wyżej wymienionych pomieszczeniach technicznych i obsługi technicznej budynku. Pomieszczenie techniczne, które posiada podłogę na ponad 50% swojej powierzchni wewnątrz ścian zewnętrznych danego pomieszczenia zaliczane jest w całości jako powierzchnia wspólna budynku lub wspólna piętra.
- b) **CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH PIĘTRA** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne części danego konkretnego jednego piętra (w którym znajduje się lokal będący przedmiotem najmu) służące do wspólnej komunikacji i swobodnego korzystania przez najemców danego piętra lub jego fragmentu. Do powierzchni tych na danym piętrze zaliczamy przykładowo: klatka schodowa, korytarze, wspólne sanitariaty, wspólne kuchnie, lobby windowe i inne pomieszczenia wspólne znajdujące się na danym piętrze, z których korzystają wybrani najemcy danej kondygnacji. Części Wspólne Piętra rozliczane są przypisywane proporcjonalnie najemcom dla każdej kondygnacji, lub fragmentu kondygnacji.
- c) **POWIERZCHNI DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA** - należy przez to rozumieć powierzchnię Lokalu, przeznaczoną do wyłącznego korzystania przez Najemcę. „Powierzchnia do wyłącznego korzystania” odpowiada powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią ruchu wewnątrz Lokalu najemcy oraz powierzchnią usługową (techniczną) służącą potrzebom tylko i wyłącznie danego najemcy. W skład powierzchni do wyłącznego korzystania wchodzi powierzchnie pod ścianami działowymi (możliwymi do wyburzenia) wraz z powierzchnią wnek okiennych liczoną na poziomie podłogi do ściany wraz z powierzchnią wnek w ścianach nośnych. Powierzchnia pod ścianami nośnymi nie jest wliczana do powierzchni do wyłącznego korzystania, natomiast powierzchnia przejść drzwiowych w ścianach nośnych jest wliczana do powierzchni do wyłącznego korzystania. Powierzchnia do wyłącznego korzystania nie jest zależna od wysokości pomieszczenia. Powierzchnia do wyłącznego korzystania nie jest rozdzielana ze względu na stopień przykrycia i niezamknięcia pomieszczeń. Do powierzchni do wyłącznego korzystania zaliczają się

powierzchnie takie jak: antresola, logia, balkon, taras. Powierzchnia balkonów, tarasów jest powiększona o Współczynnik Powierzchni Wspólnej Budynku i Współczynnik Powierzchni Wspólnej Piętra. Do powierzchni do wyłącznego korzystania doliczany jest współczynnik piętrowy i budynkowy. Powierzchnia do Wyłącznego Korzystania przed wybudowaniem budynku jest wyliczona z Kalkulacji Powierzchni a po wybudowaniu budynku powierzchnia ta jest otrzymana z Pomiaru. Różnica między Powierzchnią do Wyłącznego Korzystania otrzymaną w wyniku Kalkulacji Powierzchni a otrzymaną w wyniku Pomiaru nie będzie większa niż 3%. Różnica może być większa niż 3% w sytuacji zamiennego pozwolenia na budowę w okresie po wykonaniu Kalkulacji Powierzchni a budową budynku i potem Pomiaru, lub zmianie obszaru najmu (powiększenie lub zmniejszenie powierzchni najmu). Powierzchnią do wyłącznego korzystania są również magazyny na kondygnacjach ujemnych w budynku. Powierzchnia magazynów jest powiększona o Współczynnik powierzchni Wspólnej Budynku. Miejsca parkingowe/ postojowe nie podlegają pomiarowi, wynajmowane są na sztuki.

- d) **POWIERZCHNI NETTO** – należy przez to rozumieć iloczyn Powierzchni do Wyłącznego Korzystania i Współczynnika Powierzchni Wspólnej Piętra. Powierzchnie Netto podaje się w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
- e) **WSPÓŁCZYNNIKU POWIERZCHNI WSPÓLNEJ PIĘTRA** – należy przez to rozumieć współczynnik powierzchni wspólnej danego piętra lub fragmentu piętra, na którym znajduje się lokal najemcy. Obliczony jest stosownie do proporcji powierzchni przynależnej najemcom (Powierzchni do wyłącznego korzystania), którzy mogą korzystać z danej Części Wspólnej Piętra. Współczynnik Powierzchni Wspólnej Piętra oblicza się ze wzoru: (suma powierzchni do wyłącznego korzystania wszystkich najemców danego piętra i suma powierzchni wspólnej piętra) podzielić przez (suma powierzchni do wyłącznego korzystania wszystkich najemców danego piętra). Wyliczony w ten sposób współczynnik przemnaża się przez Powierzchnię do Wyłącznego Korzystania danego najemcy na piętrze. W przypadku gdy Powierzchnie do Wyłącznego Korzystania najemcy znajdują się na więcej niż jednej kondygnacji Współczynnik Powierzchni Wspólnej Piętra wylicza się oddzielnie / niezależnie dla każdej kondygnacji lub fragmentu kondygnacji.
- f) **WSPÓŁCZYNNIKU POWIERZCHNI WSPÓLNYCH BUDYNKU** – należy przez to rozumieć wartość umowną, stałą podczas całego okresu najmu. Współczynnik ten jest wartością (liczbą) umowną, niezależną od Kalkulacji Powierzchni i niezależną od Pomiaru.
- g) **POWIERZCHNI NAJMU (POWIERZCHNIA BRUTTO)** – należy przez to rozumieć Powierzchnię Netto lokalu na danej kondygnacji powiększoną o Współczynnik Powierzchni Wspólnych Budynku. Powierzchnia brutto równa się Powierzchni Netto razy wartość Współczynnika Powierzchni Wspólnych Budynku. Powierzchnia Brutto jest sumą ze wszystkich kondygnacji na których znajduje się lokal najemcy. Powierzchnię brutto całości najmu podaje się z dokładnością jednego miejsca po przecinku. Czynsz najmu obliczony jest według wzoru: ilość „Powierzchni Brutto” całości najmu razy cena za 1m² danej powierzchni.
- h) **POWIERZCHNI BUDYNKU NETTO** – należy przez to rozumieć sumę wszystkich „Powierzchni Netto” w całym Budynku.
- i) **KALKULACJI POWIERZCHNI** – należy przez to rozumieć wyliczenie Powierzchni do Wyłącznego Korzystania oraz wyliczenie Współczynnika Powierzchni Wspólnej Piętra na

podstawie dokumentacji projektowej Budynku zgodnie z Normą i umową. Obliczenia Kalkulacji Powierzchni stosuje się przed wybudowaniem budynku.

- j) **POMIARZE** - należy przez to rozumieć pomiar geodezyjny z natury Powierzchni do Wyłączonego Korzystania oraz pomiar Części Wspólnych Budynku/Piętra, niezbędnych do wyliczenia Współczynnika Powierzchni Wspólnej Piętra zgodnie z Normą i umową. Do pomiaru Powierzchni do Wyłączonego Korzystania niezbędne są tylko zewnętrzne ściany danego najemcy (ich położenie, oś i grubość). Pomiaru zgodnego z Normą dokona geodeta uprawniony lub biegły sądowy w zakresie powierzchni najmu (według wyboru Wynajmującego). Pomiar dokonywany jest wyłącznie w przypadku powierzchni objętych procesem inwestycyjnym lub których powierzchnia nie jest stwierdzona stosownym dokumentem, lub w przypadku kwestionowania powierzchni określonej w Umowie przez Najemcę.
- k) **NORMIE**- do Kalkulacji i Pomiaru dla: Powierzchni do Wyłączonego Korzystania oraz wyliczenia Powierzchni Wspólnej Piętra, stosowana będzie norma PN-ISO:9836-1997 wraz z modyfikacjami opisanymi w umowie najmu oraz na rzucie z pomiaru powierzchni (załączniku graficznym obrazującym obszar najmu, będącymi integralną częścią umowy najmu). Kalkulacja Powierzchni i Pomiar będzie wykonany na tych samych zasadach. Wyliczenie wszystkich Powierzchni Wspólnych Piętra i Powierzchni Wspólnych Budynku liczy się do wykończonych ścian (z okładzinami, ociepleniem, itp.). Wyliczenie wszystkich Powierzchni do Wyłączonego Korzystania mierzy się przed aranżacją najemcy. (ściany/słupy bez obudowy, bez okładzin najemcy.).
- l) **UMOWIE** - jest to umowa najmu, na podstawie której Przedmiot Najmu został oddany Najemcy do korzystania.

§ 2

Tryb dokonywania Pomiaru

1. Wynajmujący w trakcie obowiązywania Umowy może zarządzić przeprowadzenie Pomiaru w celu ustalenia rzeczywistych Powierzchni do Wyłączonego Korzystania oraz pomiar Części Wspólnych Budynku/Piętra w celu ustalenia rzeczywistych rozmiarów wynajmowanej powierzchni.
2. Wynajmujący może też oprzeć się na wcześniejszych Pomiarach, o ile nie zostały one uwzględnione w wysokości opłat czynszowych określonych w Umowie.

§ 3

Obowiązki Wynajmującego

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.
2. 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.

§ 4

Obowiązki Najemcy

1. Najemca obowiązany jest do używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i celem umowy. Najemca zobowiązuje się odpowiednio przystosować i wyposażyć Lokal do prowadzenia działalności, o której mowa w § 3 ust. 5 i 6 Umowy we własnym zakresie, na własny koszt, zgodnie z wymogami sanitarnymi, technologicznymi, budowlanymi i przeciwpożarowymi, a w przypadku lokali położonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków – po dokonaniu uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Najemca obowiązany jest prowadzić działalność w przedmiocie najmu w sposób nieuciążliwy i niezakłócający działalności Wynajmującego oraz innych najemców.
3. Najemca nie może przedmiot 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 bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. W przypadku, gdyby osoba trzecia przedmiotu najmu używała, wówczas domniemywa się, że Najemca udostępnił przedmiot najmu tej osobie trzeciej tytułem podnajmu, a ciężar dowodu okoliczności przeciwnej obarcza Najemcę.
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 wewnętrznej 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 oraz spowodowanych przez osoby, które znajdują się w budynku za jego zgodą (w tym swoich klientów).
7. Wszelkie remonty i naprawy muszą być uprzednio uzgodnione z Wynajmującym w formie pisemnej.
8. Jeżeli w czasie obowiązywania Umowy pojawi się potrzeba usunięcia awarii lub wykonania robót remontowych przez Wynajmującego, Najemca winien niezwłocznie telefonicznie, a następnie również niezwłocznie pisemnie pod rygorem nieważności, powiadomić o tym Wynajmującego pod rygorem odpowiedzialności za ewentualną szkodę, jaka powstała w następstwie opóźnienia zawiadomienia.
9. W przypadku zgłoszenia wobec Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń przez osoby trzecie, dotyczących lub związanych z działalnością prowadzoną przez Najemcę w Przedmiocie Najmu, Wynajmujący zawiadomi o tym Najemcę, a Najemca niezwłocznie zwolni Wynajmującego z odpowiedzialności i zaspokoi te roszczenia, a w przypadku wytoczenia powództwa przeciwko Wynajmującemu na drodze sądowej Najemca wstąpi do postępowania i pokryje wszelkie koszty, które Wynajmujący poniesie z tego tytułu, według

rzeczywistej kalkulacji tych kosztów albo zgodnie z treścią rozstrzygnięcia sądu, zależnie od tego, która z tych kwot okaże się wyższa.

10. 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 odstępowania 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.
11. W Lokalu obowiązuje zakaz podłączania grzejników elektrycznych, termowentylatorów z funkcją ogrzewania, tzw. koparek kryptowalut lub innych urządzeń elektrycznych/elektronicznych o mocy przekraczającej 2000W. W przypadku naruszenia powyższego zakazu przez Najemcę lub osoby, które znalazły się w Lokalu za jego zgodą, Najemca będzie zobowiązany pokryć całkowity koszt zużycia energii elektrycznej w Lokalu.

§ 5

Procedura przekazania lokalu użytkowego

1. W przypadku lokalu oddanego do użytkowania:
 - a) Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie 7 dni od dnia podpisania Umowy lub w innym terminie ustalonym przez Strony, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony stanowiącego załącznik nr 2 do umowy najmu. 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.
 - b) W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub odmowy odebrania przez niego Lokalu, Wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Jednostronne sporządzenie przez Wynajmującego protokołu zdawczo-odbiorczego oznaczać będzie skuteczne przekazanie lokalu.
 - c) Przedmiot najmu może zostać przekazany jedynie pod warunkiem dostarczenia wszystkich wymaganych Umową Zabezpieczeń określonych w § 9 ust 1 i 3 umowy najmu. Zastrzeżenie to poczytuje się na korzyść Wynajmującego.
 - d) Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest dostępny dla Najemcy, zgodny z niniejszą Umową, w stanie dobrym i zdatnym do umówionego użytku od dnia podpisania Umowy i gotowy do przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym.
 - e) Zastrzeżenia dotyczące drobnych lub nieistotnych usterek istniejących w przekazywanym Lokalu, niewpływających na jego ostateczne urządzenie i przygotowanie przez Najemcę, nie mogą stanowić przyczyny odmowy odbioru Lokalu przez Najemcę.
2. W przypadku lokalu będącego w procesie inwestycyjnym:
 - a) Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie 7 dni od dnia wezwania Najemcy do przejęcia lokalu z zastrzeżeniem umowy najmu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony stanowiącego załącznik nr 2 do umowy najmu.

- b) W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego powyżej z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub odmowy odebrania przez niego Lokalu, Wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Jednostronne sporządzenie przez Wynajmującego protokołu zdawczo-odbiorczego oznaczać będzie skuteczne przekazanie lokalu.
- c) Przedmiot najmu może zostać przekazany jedynie pod warunkiem dostarczenia wszystkich wymaganych Umową Zabezpieczeń określonych w § 9 ust. 1 i 3 umowy najmu. Zastrzeżenie to poczytuje się na korzyść Wynajmującego.
- d) Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest dostępny dla Najemcy, zgodny z niniejszą Umową, w stanie dobrym i zdatnym do umówionego użytku od dnia podpisania przedmiotowej umowy i gotowy do przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 6

Ubezpieczenie przedmiotu najmu

1. Wynajmujący zobowiązuje się do ubezpieczenia wynajmowanego lokalu użytkowego, 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. Najemca zobowiązany jest do przesłania Wynajmującemu kopii polisy, o której mowa w ust. 2 i ust. 3 w terminie 14 dni od zawarcia Umowy. Najemca przesyła również każdorazowe potwierdzenie przedłużenia polisy na kolejny okres w terminie 14 dni od jej zawarcia.
5. Wynajmujący na żądanie Najemcy przedstawi polisę ubezpieczeniową stwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1.
6. Wynajmujący nie odpowiada za wszelkie mienie Najemcy wniesione do przedmiotu najmu.

§ 7

Szczególne warunki korzystania z przedmiotu najmu

1. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia oraz zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim na stałe urządzenia techniczne, 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 ustania stosunku najmu.
2. W przypadku opisanym w ustępie powyżej, 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.

3. Najemca jest zobowiązany do selektywnego zbierania odpadów komunalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Najemca będzie gromadził odpady komunalne w miejscu wskazanym przez Wynajmującego.
4. W przypadku wytwarzania przez Najemcę odpadów innych niż komunalne, Najemca jest zobowiązany do zapewnienia ich wywozu we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Najemca jest zobowiązany do gospodarowania wytworzonymi przez siebie odpadami w sposób zgodny z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
6. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zasad i regulaminów obowiązujących w budynku, w którym położony jest przedmiot najmu, a także stosować się na swój koszt do zmian w tych zasadach i regulaminach, jakie będą wprowadzane przez Wynajmującego.
7. Każdorazowe niewywiązanie się z obowiązku określonego w ust. 5, skutkuje możliwością naliczenia przez Wynajmującego kary umownej w wysokości złotych netto (słownie:) za każdy dzień uchybienia temu obowiązkowi, za każdy przypadek naruszenia odrębnie.
8. 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 i określają wynagrodzenie Wynajmującego przysługujące z tytułu umieszczenia takich reklam. Możliwość zamieszczenia reklamy uzależniona jest od uprzedniego uzgodnienia treści i formy reklamy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
9. Umieszczenie reklamy na budynku bez pisemnej zgody Wynajmującego skutkuje możliwością naliczenia przez Wynajmującego kary umownej w wysokości złotych netto (słownie:) za każdy dzień uchybienia temu obowiązkowi, za każdą umieszczoną reklamę odrębnie.
10. Najemca wyraża zgodę na skorzystanie przez Wynajmującego z wykonawstwa zastępczego w przypadku zaniechania przez Najemcę czynności wymienionych w umowie najmu oraz w Ogólnych Warunkach Umowy. W konsekwencji skorzystanie z wykonawstwa zastępczego przez Wynajmującego nie wymaga sądowego upoważnienia.
11. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno - budowlanych, instalacyjnych i technologicznych oraz zobowiązuje się zabezpieczyć Przedmiot Najmu od zagrożeń pożarowych.
12. Najemca na swój koszt i ryzyko wyposaży Przedmiot najmu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice, okresowo konserwując je w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie oraz zgodnie z przepisami i normami techniczno-eksploatacyjnymi określonymi dla tych urządzeń.
13. Najemca umożliwi Wynajmującemu możliwość inspekcji przedmiotu najmu w terminie 14 dni od czasu złożenia mu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy w celu przekazania ewentualnych wskazówek dotyczących zdania przedmiotu najmu. W przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym termin inspekcji określi Wynajmujący, zawiadamiając o nim Najemcę z 1-dniowym wyprzedzeniem (licząc dni kalendarzowe) wiadomością elektroniczną na adres wskazany w § 10 ust. 1 Umowy.
14. 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.

15. Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu.

§ 8

Dodatkowe ustalenia Stron umowy najmu

1. Strony zawierając umowę najmu pozostają świadome możliwości występowania stanów zagrożeń epidemicznych oraz stanów epidemii, co może wpływać na czasowe ograniczenie lub utrudnienia w prowadzeniu działalności, o której mowa w § 3 ust. 6 Umowy, w Przedmiocie Najmu. W szczególności Najemca ma świadomość ograniczeń, nakazów i zakazów wynikających ze stanu epidemii wywołanej wirusem SARS-CoV-2 oraz ryzyk związanych z możliwością ponownego wprowadzenia tego typu restrykcji w przypadku kolejnych fal tej epidemii lub wystąpienia nowych epidemii. Najemca oświadcza, że dochowując szczególnej staranności profesjonalisty przedsięwziął takie środki w zakresie zabezpieczeń finansowych, organizacyjnych i technologicznych, które umożliwią mu wykonanie jego obowiązków wynikających z Umowy pomimo epidemii wirusa SARS-CoV-2 lub innych epidemii, które mogą wystąpić w okresie obowiązywania niniejszej umowy. W szczególności Najemca oświadcza, że ograniczenie możliwości prowadzenia działalności lokali gastronomicznych, wynikające albo mogące wynikać w przyszłości z epidemii wirusa SARS-CoV-2 lub innych epidemii, nie będzie stanowiło dlań przeszkody tego rodzaju, która uczyniłaby niemożliwym wykonywanie, w całości albo w części, obowiązków wynikających z Umowy oraz nie będzie wymagało zmiany warunków realizacji niniejszej Umowy, a zwłaszcza nie będzie to stanowiło podstawy do żądania obniżenia czynszu. Strony zawierając niniejszą Umowę są świadome również niestabilności sytuacji gospodarczej, w tym dynamicznego wzrostu cen nośników energii. Również i ta przyczyna nie będzie stanowiła podstawy domagania się zmiany Umowy albo jej rozwiązania i wystąpienie tychże okoliczności nie będzie świadczyć o nadzwyczajnej zmianie okoliczności w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku, gdy w momencie zawarcia Umowy najmu lokal zlokalizowany jest w nieruchomości, która jest objęta procesem inwestycyjnym, o czym Strony są w pełni świadome, ostateczna wielkość powierzchni przedmiotu najmu zostanie zaktualizowana jednostronnym oświadczeniem Wynajmującego, na podstawie Pomiaru wykonanego po zakończeniu procesu inwestycyjnego, na co strony Wyrażają zgodę. W związku z powyższym czynsz bazowy najmu może ulec aktualizacji (na plus albo na minus), na co Strony wyrażają zgodę. Niniejsza zmiana nie wymaga zmiany do Umowy.
3. Sposób kalkulacji Powierzchni Najmu, za której najem płaci Najemca, jest umowny, stąd ewentualne nieścisłości lub błędy obliczeniowe w określeniu powierzchni wskazanych w § 3 ust. 1 umowy najmu nie mogą stanowić podstawy do żądania zmiany wysokości czynszu i opłat określonych w § 5 Umowy, w szczególności brak możliwości żądania w takim wypadku przez Najemcę zwrotu nadpłaty. Sposób kalkulacji czynszu jest rezultatem również umownego sposobu określenia niektórych składników Powierzchni brutto, czego Najemca jest świadomy i to akceptuje. Jeżeli jednak po zawarciu umowy i w okresie jej obowiązywania Wynajmujący dokona przebudowy przedmiotu najmu, wówczas Strony przyjmą zasady metodologiczne dla aktualizacji i kalkulacji Powierzchni Najmu, za którą opłaty wnosi Najemca zgodnie postanowieniami Ogólnych Warunków Umowy.

Najemca

Wynajmujący

Repertorium A nr /202...

AKT NOTARIALNY

Dnia [●] roku dwa tysiące dwudziestego ([●][●].202.....)
przede mną przede mną [●], **notariuszem w**, prowadzącą Kancelarię
Notarialną wprzy ulicy, w Kancelarii tej,
stawił się: -----

1. _____

Tożsamość Stawającego notariusz ustalił na podstawie okazanych przy
niniejszym akcie notarialnym dokumentów powołanych przy nazwiskach, zaś stan
cywilny Stawającego – na podstawie oświadczenia Stawającego. -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1. [●] (zwany dalej „Najemcą”) oświadcza, że zawarł w dniu [●] roku z [●]
(zwaną dalej „Wynajmującym”) umowę najmu (zwaną dalej „Umową najmu”), na
podstawie której: -----

1) stał się najemcą lokalu użytkowego nr [●] ([●]), o powierzchni [●] m² ([●]),
położonego w [●] ([●]), -----

2) Umowa najmu została zawarta na czas określony począwszy od dnia [●] roku
do dnia [●] roku, -----

3) stosownie do postanowień § [●] Umowy najmu Najemca jest zobowiązany do
ustanowienia na rzecz Wynajmującego zabezpieczenia należytego wykonywania
zobowiązań wynikających z Umowy najmu, w postaci kaucji, gwarancji bankowej lub
gwarancji ubezpieczeniowej na kwotę zł (słownie złotych) w
terminie 7 dni od zawarcia Umowy najmu,

4) Wynajmujący oświadczył, że jeżeli pomimo ustania stosunku najmu Najemca
nie opuści lokalu, Wynajmującemu przysługuje kara umowna za bezumowne
korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej [●] czynszu najmu określonego w §
1 Umowy najmu (3 x [●]) za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania. --

Powyższe oświadczenia potwierdza okazana przy niniejszym akcie notarialnym Umowa najmu. -----

Stawający oświadcza, że: -----

- **stosunkiem prawnym**, w związku z którym składa powyższe oświadczenie o poddaniu się egzekucji, jest stosunek prawny wynikający z powołanej w § 1 Umowy najmu, -----

- **datą powstania** zobowiązania Najemcy wobec Wynajmującego jest data zawarcia powołanej w § 1 Umowy najmu, -----

- **treścią zobowiązania** Najemcy wobec Wynajmującego jest treść zobowiązania do (i) ustanowienia zabezpieczenia określonego w § 9 ust. 1 Umowy Najmu, (ii) terminowego regulowania należności czynszowych określonych w § 5 ust. 1 i ust. 2 Umowy Najmu, (iii) zapłaty kary umownej za bezumowne korzystanie z lokalu oraz (iv) opróżnienia i wydania opisanego wyżej lokalu Wynajmującemu po ustaniu Umowy Najmu, -----

- **świadczeniem Wynajmującego** w stosunku do Najemcy, wynikającym z powołanego wyżej stosunku prawnego, jako świadczeniem wzajemnym, jest świadczenie oddania powołanego wyżej lokalu stawającemu do korzystania, -----

- **terminem wykonania powyższego świadczenia wierzyciela** jest dzień rozpoczęcia najmu i oddania Najemcy lokalu do korzystania. -----

§ 2. [●] oświadcza, że co do obowiązku wydania opisanego w § 1 niniejszego aktu notarialnego Lokalu w posiadanie Wynajmującemu w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy najmu **poddaje się egzekucji** z tego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

[●] oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie nadanie listem poleconym na adres Najemcy do doręczeń: [●] wezwania do wydania Lokalu z podpisem notarialnie poświadczonym, a dowodem ziszczenia się tego zdarzenia, nie wyłączając innych środków dowodowych, jest okazanie sądowi właściwemu w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe. -----

§ 3. [●] oświadcza, że co do obowiązku terminowej zapłaty wymagalnych należności z tytułu czynszu określonych w § 5 ust. 1 i ust. 2 Umowy Najmu oraz kar umownych za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odsetkami, **poddaje się egzekucji** z niniejszego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty [●] zł ([●] złotych), przy czym wierzyciel będzie mógł wystąpić

do Sądu o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności przeciwko dłużnikowi o całość lub część roszczenia wielokrotnie, w terminie do dnia [●] roku dwa tysiące dwudziestego [●] ([●].[●].[●]). -----

[●] oświadcza, że Wynajmujący może prowadzić przeciwko Najemcy egzekucję na podstawie niniejszego aktu o całość lub część roszczenia, pod warunkiem zalegania przez Najemcę za 1 (jeden) miesiąc w zapłacie opłat czynszowych określonych w § 5 ust. 1 i ust. 2 Umowy Najmu lub kar umownych za bezumowne korzystanie z lokalu i nie uregulowania wyżej wymienionych należności w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wysłania wezwania do zapłaty wysłanego przez Wynajmującego.

[●] oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie nadanie listem poleconym na adres Najemcy do doręczeń: [●] wezwania do zapłaty, a dowodem ziszczenia się tego zdarzenia, nie wyłączając innych środków dowodowych, jest okazanie sądowi właściwemu w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe. -----

§ 4. [●] oświadcza, że w zakresie obowiązku zapłaty kaucji w wysokości zł (..... złotych) w przypadku nieustanowienia w terminie 7 dni od zawarcia Umowy najmu jednego z zabezpieczeń należytego wykonania tej Umowy przewidzianych w § 1 pkt 3), [●] **poddaje się egzekucji** na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

[●] oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie nadanie listem poleconym na adres Najemcy do doręczeń: [●] wezwania do zapłaty kwoty kaucji, a dowodem ziszczenia się tego zdarzenia, nie wyłączając innych środków dowodowych, jest okazanie sądowi właściwemu w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe.

§ 5. Poinformowałem Stawającego o treści art. 777 § 1 pkt 4) i pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

§ 6. Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi [●], uiszczając je gotówką w tutejszej Kancelarii Notarialnej. Wypisy tego aktu wydawać należy Wynajmującemu – w dowolnej ilości egzemplarzy. -----

§ 7. Pobrane koszty niniejszego aktu notarialnego wynoszą: -----
a) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek

taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473) w kwocie [●],00 zł;

- b) podatek od towarów i usług – według stawki 23 % – na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1, art. 19 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 361) w kwocie [●] zł. -----

Czynność prawna objęta niniejszą umową nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych, stosownie do art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 295). -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Na oryginale aktu właściwe podpisy: Stawających, tłumacza przysięgłego i notariusza. -----

REGULAMIN

Rozliczania mediów w budynkach stanowiących własność Łódzkich Inwestycji sp. z o.o.

§ 1

Wstęp

- 1) Niniejszy regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomościach będących w posiadaniu Łódzkich Inwestycji sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (KRS: 0001020280).
- 2) Niniejszy regulamin określa zasady ustalania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej dla budynków będących w posiadaniu Łódzkich Inwestycji sp. z o.o. oraz rozliczania tych kosztów z najemcami lokalu.
- 3) Koszty mediów rozliczane będą w oparciu o postanowienia niniejszego Regulaminu oraz:
 - a) Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
 - b) Ustawę z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne,
 - c) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021,
 - d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - e) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
 - f) Ustawę z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach,
 - g) Ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 2

Postanowienia Ogólne

Poprzez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

- 1) **Zarządca** – zarządca /administrator lub osoba reprezentująca właściciela budynku.
- 2) **Najemca** – to osoba fizyczna albo osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, posiadająca tytuł najmu do użytkowanego lokalu na podstawie umowy zawartej z **Wynajmującym**.
- 3) **Okres rozliczeniowy** – okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
- 4) **Osoba przebywająca w lokalu** – za osobę **przebywającą** w lokalu uważa się:

- a) w lokalu mieszkalnym – osobę faktycznie przebywającą w lokalu zgodnie z oświadczeniem najemcy lokalu,
- b) w lokalu użytkowym – osobę zatrudnioną lub klienta **Powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia użytkowa lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnia pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania, lecz wchodząca w skład lokalu i ogrzewana pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np.: łazienka, przedpokój, WC itp.), w tym również powierzchnie wspólne czasowo przyłączone do lokalu (np.: część korytarza) użytkowane na podstawie umowy najmu. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej balkonów, logii, tarasów, korytarzy, piwnic przynależnych do lokali.
- 5) **Lokal opomiarowany** – to taki lokal, w którym zainstalowano i odczytano wodomierz, ciepłomierz.
- 6) **Lokal nieopomiarowany** – to taki lokal, w którym nie zainstalowano wyżej wymienionych urządzeń lub mimo ich zainstalowania nie dokonano w ustalonym terminie odczytu.
- 7) **Energia ciepła** – to energia potrzebna do ogrzania lokalu i/lub do podgrzania ciepłej wody użytkowej.
- 8) **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – to dopuszczony do stosowania zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowi podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła.
- 9) **Wynajmujący** – Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (KRS: 0001020280) lub jej następcą prawnym jest zobowiązany do utrzymywania w całym sezonie grzewczym temperatury w lokalu nie niższej niż 16°C. Dla zachowania prawidłowego działania systemów grzewczych, jak również, aby nie nastąpiła degradacja budynków i mieszkań (np. przez zawilgocenie, pleśnie, które mogą mieć ujemne skutki dla zdrowia mieszkańców) zobowiązuje się właściciele lokali do należytej wentylacji pomieszczeń.
- 10) **Koszty zakupu zimnej wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzenia ścieków** – to wysokość opłat określonych w umowie sprzedaży zimnej wody użytkowej i odprowadzenia ścieków, jaką wnosi odbiorca na rzecz sprzedawcy na podstawie faktur wystawianych w określonych okresach przez dostawcę.
- 11) **Koszty zakupu ciepła** – to wysokość opłat określonych w umowie sprzedaży ciepła, jaką wnosi odbiorca na rzecz sprzedawcy (przedsiębiorstwa dostarczającego energię ciepłą) na podstawie faktur wystawianych w ustalonych okresach rozliczeniowych przez dostawcę. Koszty te dzielą się na koszty stałe i zmienne.

§ 3

Płatności

- 1) Najemca lokalu zobowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Wynajmującego comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy mediów do lokalu, w wysokości odpowiadającej kosztom ustalonym na podstawie analizy (rozliczenia) kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym na tej lub innej tożsamej nieruchomości, powiększone

o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.

- 2) Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana ta może nastąpić w przypadku zmian zaistniałych w cennikach ustalanych przez dostawców mediów.
- 3) Zaliczki, o których mowa w pkt 1 należy wносить równocześnie z opłatami z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w terminie określonym w zawartej umowie najmu.
- 4) Rozliczenie mediów powinno być czytelne w zakresie poszczególnych kosztów i odzwierciedlać pozycje opłat stałych i zmiennych, ujętych w niniejszym Regulaminie oraz zgodne z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.
- 5) Nadpłata wynika z rozliczenia mediów zaliczana będzie na poczet przyszłych opłat za lokal lub na wniosek Najemcy lokalu, zwracana w przeciągu 30 dni od dnia przesłania rozliczenia. Niedopłatę Najemca uiszcza w najbliższym terminie wraz z opłatami za lokal, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.

§ 4

Szczegółowe zasady ustalania stawek opłat, zaliczek i rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.

- 1) Regulamin dotyczy nieruchomości wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną.
- 2) Rzeczywiste koszty obciążające budynek w stosunku do poszczególnych najemców rozliczane będą raz w roku.
- 3) Wodomierze zainstalowane w lokalach spełniają funkcję podzielników kosztów.
- 4) Zużycie wody zimnej obliczone dla danego lokalu zawiera ilość wody wykazanej na wodomierzach wody zimnej lub wody zimnej i ciepłej (w przypadku, gdy budynek posiada instalację ciepłej wody użytkowej zasilanej z miejskiej sieci ciepłowniczej) i/lub ustalonego ryczałtu zużycia wody zimnej i ciepłej w lokalach nieopomiarowanych.
- 5) Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali niewyposażonych w indywidualne wodomierze (rozliczenie ryczałtowe) rozlicza się wg średniej normy zużycia wody ustalonej dla budynku.
- 6) Średnią normę zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokali ustala się wg wzoru:

$N=K-I/O$ gdzie:

N – średnia norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach bez wodomierzy (m³)

K – ilość dostarczonej wody do nieruchomości w oparciu o odczyt wodomierza/y głównego (m³)

I – suma zużyć wody wykazana na wodomierzach indywidualnych w budynku/ów

O – ilość osób użytkujących budynek, wykazanych na podstawie oświadczenia w lokalach bez indywidualnych wodomierzy w okresie dla którego ustalana jest średnia norma zużycia.

- 7) Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w systemie mieszanym (budynek z lokalami częściowo opomiarowanymi i częściowo nie opomiarowanymi) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego (budynkowego) i rozlicza się na wszystkie lokale w budynku.

- 8) Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu nieopomiarowanego (ryczałt) w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kw = N \times O1 \times C$$

gdzie:

Kw – koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł)

N – średnia norma zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg powyższego wzoru w pkt 6. (m3).

O1 – ilość osób przebywających w lokalu w okresie rozliczeniowym.

C – cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków za 1 m3

- 9) Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu, którego opomiarowanie nastąpiło w trakcie roku rozliczeniowego (częściowo wg ryczałtu i częściowo wg wskazań wodomierza) w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg. wzoru

$$Kw = (N \times O1 \times C) + (Z \times C)$$

gdzie:

Kw – koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł)

N – średnia norma zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg wzoru określonego w pkt 6. (m3).

O1 – ilość osób przebywających w lokalu w okresie rozliczeniowym do chwili rozpoczęcia rozliczania na podstawie odczytów wodomierza.

C – cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków za 1 m3 (zł/m3)

Z – zużycie zimnej wody ustalone wg wskazań wodomierza od chwili rozpoczęcia rozliczania wg wskazań wodomierza do końca okresu rozliczeniowego.

- 10) Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynku (nieruchomości) w pełni opomiarowanym ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego (budynkowego), rozlicza się na wszystkie wodomierze zamontowane w budynku.

- 11) Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu opomiarowanego w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kw = (Z + R) \times C$$

gdzie:

Kw – koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

Z – zużycie zimnej wody ustalone wg wskazań wodomierza w całym okresie rozliczeniowym,

R – różnica zużycia wody obliczona wg wzoru określonego w pkt12,

C – cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków z 1 m³ (zł/m³),

§ 5

Szczegółowe zasady ustalania stawek opłat, zaliczek i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej

- 1) Koszt stały zakupu ciepła dla budynku przenoszony jest na dany lokal proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni na podstawie faktur wystawianych odbiorcy przez dostawcę energii cieplnej.
- 2) Stawka opłaty stałej wykazywana jest w rozliczeniu indywidualnym w osobnej pozycji i dzielona jest proporcjonalnie na powierzchnie do wyłącznego korzystania przypisaną dla danego lokalu.
- 3) Koszt zmienny zakupu ciepła dla budynku rejestrowany jest w oparciu o faktury wystawiane na podstawie odczytów liczników ciepła przez dostawcę energii cieplnej za okresy, w których dostarczane było ciepło na cele ogrzewania i podgrzania zimnej wody użytkowej.
- 4) W celu ustalenia kosztów w stosunku do budynków, dla których dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody użytkowej w przypadku braku możliwości ustalenia ich faktycznej ilości wyrażonej Gj lub MWh, udział kosztów energii ustala się w następujących proporcjach stosowanych odpowiednio:
 - a) 60-80% ogólnego kosztu energii cieplnej dostarczonej do budynku dla ustalenia kosztów za ogrzanie budynku,
 - b) 20-40% kosztu energii cieplnej dostarczonej do budynku dla ustalenia kosztów podgrzania ciepłej wody po uprzednim przeprowadzeniu analizy kosztów zużytej energii (zmiennej) w okresie letnim (zamknięty okres grzewczy) w tej lub podobnej nieruchomości.
- 5) Koszt zmienny zużycia ciepła budynku przenosi się na lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. lub ciepłomierzy.
- 6) Koszt zmienny ogrzewania dla budynku przypadające na lokale nieopomiarowane przenosi się na te lokale w stosunku do powierzchni lokalu nieopomiarowanego według następujących zasad:
 - a) w budynkach z lokalami, w których nie zainstalowano indywidualnych liczników ciepła lub podzielników kosztów c.o. lub nie było możliwe jego odczytanie całość kosztów ogrzewania budynku (stałe i zmienne), rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokalu do wyłącznego korzystania,

- b) jeżeli stwierdzono manipulowanie przy ciepłomierzach lub podzielnikach kosztów ogrzewania mających na celu zafałszowanie wskazań (uszkodzenie, zerwanie plomby itp.) – koszty zużycia ciepła tego lokalu ustala się w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów zużycia w zł/m² budynku i powierzchni tego lokalu a ponadto lokal ten obciąża się kosztami zniszczenia podzielnika kosztów, ciepłomierza lub podzielników.
- 7) O terminie dokonywania odczytów podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy i wodomierzy cwu użytkownicy lokali będą powiadamiani przez odpowiednie ogłoszenia. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w wyznaczonych w powyższy sposób terminach jest on zobowiązany we własnym zakresie ustalić z Firmą dokonującą rozliczeń indywidualny termin dokonania odczytów. Termin ten nie może być dłuższy niż dwa tygodnie po planowanym odczycie.
- 8) Wykazane stany zużycia ciepłej wody są podstawą wyliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej w opomiarowanym lokalu. Koszt ten jest wynikiem iloczynu stawki jednostkowej wyliczonej za 1m³ i zużycia wykazanego na wodomierzu.
- 9) W budynkach opomiarowanych jednostkową cenę podgrzewu wody wylicza się jako iloraz sumy kosztów poniesionych z tytułu podgrzania wody i sumy zużyć na licznikach indywidualnych w danej nieruchomości.
- 10) W budynkach częściowo opomiarowanych – ustalenie ceny podgrzewu 1m³ wody dokonywane jest na podstawie kosztów zmiennych dla budynku/ zespołu budynków oraz wskazań licznika głównego dla wody podgrzanej, zgodnie z następującymi zasadami:
- a) w lokalach opomiarowanych – ustalenie kosztów dla lokali następuje w oparciu o zużycie podgrzanej wody wykazanej przez indywidualne urządzenia pomiarowe oraz cenę podgrzewu 1 m³ wody, ustaloną zgodnie z opisanymi zasadami,
 - b) w lokalach nieopomiarowanych – wartość kosztów przypadających dla danej grupy lokali jest wynikiem różnicy pomiędzy sumą kosztów zmiennych budynku/ zespołu budynków a kosztem rozliczonym na lokale opomiarowane. Podział kosztów przypadających na lokale nieopomiarowane następuje w oparciu o liczbę osób zgłoszonych do przebywania w danym okresie rozliczeniowym,
 - c) w budynkach nieopomiarowanych – podział kosztów na poszczególne lokale następuje w oparciu o liczbę osób zgłoszonych do przebywania w danym okresie rozliczeniowym. Cena podgrzewu 1 m³ wody ulega zmianie w każdym okresie rozliczeniowym i jest uzależniona od faktycznie poniesionych kosztów ciepła obciążających dany budynek/ zespół budynków,
 - d) w budynkach nieopomiarowanych wartość kosztów przypadających dla danej grupy lokali jest wynikiem podziału kosztów przypadających na lokale nieopomiarowane i następuje w oparciu o zadeklarowaną przez Najemcę w protokole zdawczo -

odbiorczym lokalu liczbę osób przebywających w lokalu w danym okresie rozliczeniowym; W przypadku gdy w trakcie obowiązywania umowy najmu dojdzie do zmiany liczby osób przebywających w lokalu, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić Wynajmującemu aktualne dane w tym zakresie.

- 11) W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie udostępni wodomierzy do odczytu lub odczyt nie był możliwy rozliczenie ilości wody i kosztu podgrzania odbędzie się w oparciu o zużycie w poprzednim okresie.
- 12) W przypadku stwierdzenia, że użytkownik lokalu nie zgłosił faktu uszkodzenia wodomierza lub stwierdzenia manipulowania przy wodomierzach mających na celu zafałszowanie wskazań (np. naruszenie plomby, uszkodzenie obudowy mechanizmu zliczającego) lokal zostanie rozliczony za cały okres rozliczeniowy wg ryczału jak dla lokali nieopomiarowanych, a ponadto zostanie obciążony kosztami wymiany plomb lub naprawy (wymiany) wodomierza.
- 13) Koszt dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody nie obejmuje ceny zimnej wody dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.
- 14) Rozliczenie kosztów podgrzania wody podlega jednorazowemu uregulowaniu wraz z wynikiem rozliczenia kosztów wody i odprowadzenia ścieków.

§ 6

Rozliczanie kosztu wywozu odpadów komunalnych

- 1) Koszty wywozu odpadów komunalnych są rozliczane zgodnie z zasadami przyjętymi przez Gminę właściwą dla danej nieruchomości.
- 2) Koszty wywozu nieczystości niezwiązanych z prowadzeniem działalności rozliczane są one na podstawie powierzchni do wyłącznego korzystania. Wyliczona stawka przypadająca na m² to iloraz sumy kosztów i łączną powierzchnię lokali do wyłącznego korzystania z wyłączeniem lokali mieszkalnych.
- 3) Koszty wywozu nieczystości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej rozliczane są na podstawie złożonej deklaracji. Na tej podstawie następuje również rozliczenie tejże zaliczki.

§ 7

Reklamacje

- 1) Wszelkie reklamacje do rozliczenia kosztów ogrzewania przyjmowane są w formie pisemnej w ciągu jednego miesiąca od daty doręczenia rozliczenia Najemcy. Po upływie tego terminu prawo Najemcy do złożenia reklamacji wygasa.
- 2) Odpowiedź na reklamację właściciel lokalu otrzyma w ciągu miesiąca od daty wpływu reklamacji do Wynajmującego, a w przypadku potwierdzenia zastrzeżeń Właściciela lokalu

dokonana zostanie korekta rozliczenia, a koszty tej operacji poniesie firma dokonująca rozliczeń.

§ 8

Postanowienia końcowe

- 1) **Najemca lokalu** – jest zobowiązany do utrzymywania w całym sezonie grzewczym temperatury w lokalu nie niższej niż 16°C. Dla zachowania prawidłowego działania systemów grzewczych, jak również, aby nie nastąpiła degradacja budynków i mieszkań (np. przez zawilgocenie, pleśnie, które mogą mieć ujemne skutki dla zdrowia mieszkańców) zobowiązuje się właściciele lokali do należytej wentylacji pomieszczeń.
- 2) Regulamin wchodzi w życie z dniem

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Niniejszy Regulamin określa zasady porządku, bezpieczeństwa i korzystania z nieruchomości stanowiących własność lub zarządzanych przez Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (KRS: 0001020280), zwanymi dalej „Nieruchomością”. Celem Regulaminu jest zapewnienie właściwego użytkowania Nieruchomości, w tym w szczególności lokali wchodzących w jej skład, poszanowania części wspólnych oraz utrzymania ładu, estetyki i bezpieczeństwa na terenie Nieruchomości. Postanowienia Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników Nieruchomości: najemców, podnajemców, gości, pracowników, klientów, dostawców oraz inne osoby przebywające czasowo na jej terenie.

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin obowiązuje wszystkich Użytkowników lokali oraz innych osób korzystających z Nieruchomości.
2. Użytkownik lokalu stanowiącego część Nieruchomości odpowiada za przestrzeganie Regulaminu przez wszystkie osoby korzystające z lokalu (pracowników, klientów, kontrahentów, dostawców, gości) oraz za ewentualne szkody przez nie wyrządzone.
3. Ilekroć w Regulaminie mowa jest o Użytkowniku lokalu, należy przez to rozumieć osobę korzystającą z lokalu na podstawie umowy najmu, podnajmu, dzierżawy albo posiadającą inny tytuł prawny do korzystania z lokalu na swoją rzecz.

§ 2

Obowiązki Użytkowników lokali

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do utrzymywania lokali i pomieszczeń przynależnych w należytym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
2. Użytkownicy lokali oraz inne osoby korzystające z Nieruchomości zobowiązane są dbać o porządek i bezpieczeństwo w częściach wspólnych budynku.
3. Użytkownicy lokali usługowych są zobowiązani do ograniczania uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością (hałas, zapachy, wibracje, pyły, ruch pojazdów) dla pozostałych osób korzystających z Nieruchomości.
4. W przypadku dłuższej nieobecności Użytkownika lokalu należy poinformować zarządcę o sposobie dostępu do lokalu na wypadek awarii. W nagłych przypadkach (np. awaria instalacji, zagrożenie bezpieczeństwa) zarządca ma prawo otworzyć lokal zgodnie z przepisami prawa.

§ 3

Korzystanie z lokali

1. Lokale mogą być użytkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w umowie najmu.
2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody właściciela lub zarządcy.
3. Użytkownicy lokali odpowiadają za wszelkie uszkodzenia lokali i ich wyposażenia zapewnionego przez właściciela lub zarządcę.

4. Zabrania się dokonywania zmian we wszelkich instalacjach grzewczych, gazowych i wodno-kanalizacyjnych znajdujących się w lokalu bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody właściciela lub zarządcy.
5. W razie awarii spowodowanej z winy Użytkownika lokalu zostanie on obciążony kosztami naprawy i wszelkimi innymi kosztami będącymi następstwem awarii.
6. Przy wnoszeniu i wynoszeniu mebli lub przedmiotów wielkogabarytowych należy zachować ostrożność, a wszelkie koszty wynikające z uszkodzenia ścian, drzwi lub podłóg pokrywa Użytkownik lokalu.
7. Zabrania się w szczególności:
 - a) wyrzucania czegokolwiek przez okna lub z balkonów,
 - b) wprowadzania do kanalizacji substancji powodujących uszkodzenia lub niedrożność instalacji,
 - c) zabudowywania balkonów, zakładania krat w oknach i na balkonach bez uzyskania pisemnej pod rygorem nieważności zgody Właściciela lub zarządcy.

§ 4

Dostawy, załadunki i ruch pojazdów

1. Załadunek i rozładunek towarów może odbywać się wyłącznie w wyznaczonych miejscach i w godzinach uzgodnionych z zarządcą.
2. Wjazd wszelkich pojazdów dozwolony jest tylko w miejscach przeznaczonych do tego celu. Zabronione jest blokowanie dróg, bram i wyjść ewakuacyjnych.
3. Organizacja większych dostaw, przeprowadzek czy wydarzeń wymaga wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą.

§ 5

Utrzymanie czystości i gospodarka odpadami

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania czystości i przestrzegania zasad segregacji odpadów.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do składowania odpadów powstających w związku z działalnością gospodarczą (np. kartony, folie, palety, odpady poremontowe) w miejscach wskazanych przez zarządcę i zobowiązani są do pokrywania kosztów ich usuwania.
3. Odpady wielkogabarytowe i budowlane należy wywozić zgodnie z ustaleniami z zarządcą i z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 6

Reklama i oznakowanie

1. Montaż szyldów, tablic, banerów i reklam wymaga pisemnej pod rygorem nieważności zgody właściciela lub zarządcy oraz, jeśli jest to wymagane, odpowiednich pozwoleń administracyjnych. To samo dotyczy wszelkich innych materiałów reklamowych lub informacyjnych niewymagających montażu, umiejscawianych w częściach wspólnych.
2. Reklamy muszą być wykonane estetycznie, nie mogą naruszać charakteru budynku ani stwarzać zagrożenia dla użytkowników.

3. Reklamy muszą być wykonane w sposób uzgodniony z właścicielem lub zarządcą, a jeśli to konieczne – także z właściwymi organami administracji budowlanej.

§ 7

Części wspólne i tereny zielone

1. Części wspólne obejmują klatki schodowe, korytarze, piwnice, wiaty śmietnikowe, chodniki, podjazdy oraz przestrzeń zieloną i wszelkie inne obszary nieprzeznaczone do wyłącznego użytku najemcy.
2. Z terenów zielonych należy korzystać z poszanowaniem roślinności i elementów małej architektury. Zabronione jest niszczenie zieleni, zaśmiecanie oraz pozostawianie przedmiotów osobistych poza wyznaczonymi miejscami.
3. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku. W przypadku uszkodzeń powstałych wskutek nieuprawnionego wejścia, koszty naprawy ponosi sprawca.
4. Zabrania się w szczególności:
 - a) zanieczyszczania i zastawiania części wspólnych,
 - b) pozostawiania w częściach wspólnych jakichkolwiek przedmiotów
 - c) niszczenia elewacji i elementów architektury,
 - d) wprowadzania zmian w wyglądzie zewnętrznym budynku bez zgody właściciela.

§ 8

Cisza nocna i prace uciążliwe

1. Na terenie Nieruchomości obowiązuje cisza nocna w godzinach 22:00–06:00. Możliwe jest przedłużenie ciszy nocnej po wcześniejszym uzyskaniu zgody od zarządcy. Powyższe postanowienie nie dotyczy Użytkowników lokali prowadzących działalność gastronomiczną, jednak w godzinach ciszy nocnej zobowiązani są oni do powstrzymania się od działań, które utrudniałyby innym osobom spokojny odpoczynek ponad przeciętną miarę.
2. Prace remontowe generujące hałas należy prowadzić w godzinach ustalonych z zarządcą.
3. Urządzenia techniczne (np. klimatyzacja, wentylacja) generujące dźwięki powinny działać w sposób niezakłócający spokoju innych użytkowników.

§ 9

Parkowanie i transport

1. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach wyznaczonych.
2. Krótkotrwałe zatrzymanie pojazdu w celu załadunku lub rozładunku możliwe jest tylko w miejscach wskazanych przez zarządcę.
3. Zachęca się użytkowników do korzystania z rozwiązań ekologicznych – stojaków rowerowych i stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

§ 10

Bezpieczeństwo i przeglądy techniczne

1. Użytkownicy zobowiązani są do niezwłocznego zgłaszania awarii i zagrożeń zarządcy lub odpowiednim służbom publicznym.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia dostępu do lokalu Zarządcy lub podmiotom przez niego wskazanym w celu dokonania przeglądów i napraw po wcześniejszym powiadomieniu. W nagłych przypadkach dostęp może nastąpić bez uprzedzenia, ale za zgodą Użytkownika lokalu.

§ 11

Odpowiedzialność i naprawy

1. Użytkownicy lokalu odpowiadają za szkody wyrządzone w częściach wspólnych przez siebie oraz osoby, za które ponoszą odpowiedzialność (pracowników, klientów, dostawców, gości).
2. Użytkownik lokalu ponosi koszty napraw wszelkich szkód powstałych z jego winy w związku z korzystaniem z Nieruchomości. Zasady odpowiedzialności za szkodę uregulowane są w zawartej przez niego umowie najmu oraz w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

§ 12

Zwierzęta

1. Osoby utrzymujące w lokalach zwierzęta zobowiązane są do zapewnienia im właściwej opieki i do natychmiastowego usuwania zanieczyszczeń po zwierzętach.
2. Użytkownicy lokalu odpowiadają za szkody wyrządzone przez zwierzęta w lokalach i częściach wspólnych.
3. Zabrania się trzymania zwierząt gospodarskich i użytkowych.
4. Psy muszą być prowadzone na smyczy, a rasy uznane za agresywne – w kagańcu.
5. Właściciel psa zobowiązany jest do posiadania aktualnych szczepień i oznaczenia identyfikacyjnego zwierzęcia.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Naruszenie Regulaminu może skutkować wezwaniem do zaprzestania naruszeń, obciążeniem kosztami napraw.
2. Regulamin może być uzupełniony o regulacje szczegółowe (np. dotyczące reklam, dostaw, terenów zielonych).
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego ogłoszenia przez właściciela lub zarządcę i stanowi załącznik do umów najmu.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi” i innych przepisów prawa obecnie obowiązujących.

STANDARD PRAC ARANŻACYJNYCH

- *Standard prac aranżacyjnych jest dokumentem indywidualnym dla każdego lokalu.*

UMOWA PRZEDWSTĘPNA NAJMU LOKALU

zawarta w w dniu pomiędzy:

Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 17, REGON: 524493860, NIP: 7272866705, wysokość kapitału zakładowego 148 468 000,00 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 0001020280, posiadającą status dużego przedsiębiorcy zgodnie z Załącznikiem do rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i art. 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

reprezentowaną przez:

.....

.....

.....

a

.....,

Zamieszkałym w,

PESEL:zwaną/ym w dalszej części umowy „Najemcą”, reprezentowaną/ym przez:

..... *

*Wypełnić właściwe pole

§ 1

Własność budynku

1. Wynajmujący oświadcza, że jest jedynym właścicielem budynku, położonego w....., przy ul., dla którego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW nr oraz, że jest uprawniony do oddania w najem **lokalu/-li mieszkalnych / użytkowych nr** zlokalizowanego/-ych w powołanym wyżej budynku (dalej: Lokal).

§ 2

Przedmiot najmu

1. Strony zobowiązują się do zawarcia w terminie do dnia i na warunkach określonych w niniejszej Umowie, umowy najmu na czas określony lat / nieokreślony (Umowa przyrzeczona), której przedmiotem będzie lokal/-e określony/-e w § 1 ust. 1 niniejszej Umowy.
2. Integralną częścią Umowy oraz Umowy przyrzeczonej są Ogólne Warunki Umowy Najmu (dalej: OWU), które stanowią Załącznik nr ... do Umowy.
3. Powierzchnia Najmu Lokalu obliczona na zasadach określonych w OWU wynosić będzie m².

4. Lokal wykorzystywany będzie wyłącznie do prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej, przy czym prowadzona w nim działalność gospodarcza będzie polegać na Jakakolwiek, choćby incydentalna, modyfikacja zakresu prowadzonej w Przedmiocie Najmu działalności gospodarczej będzie wymagała uprzedniej, pisemnej i wyraźnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.
5. Lokal na dzień jego wydania Najemcy będzie wyposażony w urządzenia, instalacje i meble określone w Standardzie prac aranżacyjnych stanowiący załącznik nr do Umowy.
6. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Powierzchnia do Wyłączonego Korzystania oraz powierzchnia Części Wspólnych Budyńku/Piętra może ulec zmianie w trakcie obowiązywania Umowy w wyniku dokonania Pomiaru, co zostało szczegółowo określone w OWU. Zmiana ta nie wymaga zmiany Umowy.

§ 3

Zadatek

1. Najemca zobowiązuje do wpłaty zadatku na poczet Umowy przyrzeczonej w wysokości należności wynikających z przyszłego czynszu najmu brutto określonego w § 4 Umowy. Zadatek ten po zawarciu Umowy przyrzeczonej zaliczony będzie na poczet kaucji lub – w przypadku wybrania przez Najemcę innej formy zabezpieczenia wykonania Umowy – na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.
2. W przypadku zawinionego niewykonania niniejszej Umowy przez jedną ze Stron druga Strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

§ 4

Czynsz najmu i opłaty

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz za Powierzchnię Najmu określoną w § 2 ust. 3 w kwocie złotych (słownie:) podwyższoną o podatek VAT, tj. kwotę (słownie:) złotych miesięcznie.
2. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 Najemca jest zobowiązany uiszczać miesięczne **koszty wspólne**. Wysokość kosztów wspólnych będzie ustalona przy zawieraniu Umowy przyrzeczonej.
3. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 oraz kosztów wspólnych określonych w ust. 2 Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięczne **zaliczki na media** niezależne od Wynajmującego, wynikające ze świadczeń dokonywanych przez osoby trzecie. Wysokość zaliczek na media ustalona będzie przy zawieraniu Umowy przyrzeczonej. Wysokość zaliczek na media jest zależna od osób trzecich, obciążających tymi opłatami Wynajmującego, zatem zmiana wysokości tych opłat nie będzie wymagała zmiany Umowy przyrzeczonej. Wynajmujący będzie informował Najemcę o zmianie wysokości zaliczek na media, w miarę możliwości czyniąc to z wyprzedzeniem.
4. Opłaty, o którym mowa w ust. 1-3, płatne będą do 14 dnia roboczego danego miesiąca kalendarzowego, za który następuje zapłata opłat (liczy się data uznania rachunku Wynajmującego kwotą przelewu), na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. W przypadku, gdy do przekazania lokalu dojdzie w trakcie miesiąca kalendarzowego, opłaty te naliczone będą

proporcjonalnie do okresu w jakim Najemca korzystał z lokalu w tym miesiącu i płatne będą w terminie 7 dni od otrzymania faktury.

5. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu w całości albo w części wyżej wymienionych należności Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu i kosztów wspólnych o równowartość wskaźnika 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 z chwilą powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o waloryzacji czynszu w związku z publikacją wskaźnika przez GUS, z mocą obowiązującą od 1 stycznia roku, w którym ten wskaźnik został ogłoszony. Powiadomienie Najemcy o waloryzacji powinno nastąpić niezwłocznie, nie później jednak niż do końca roku, którego dotyczy. Waloryzacja nie stanowi zmiany umowy. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi w roku.
7. Wszelkie kary umowne naliczone przez Wynajmującego na podstawie Umowy płatne będą przez Najemcę na podstawie noty obciążeniowej, w terminie 7 dni od jej otrzymania.

§ 5

Obowiązki Stron

1. Z uwagi na konieczność przeprowadzenia szeregu prac budowlanych / adaptacyjnych w odniesieniu do Lokalu przed oddaniem go do użytkowania przez Najemcę, Strony ustalają podział obowiązków w tym zakresie w sposób następujący:

Wynajmujący zobowiązuje się do:

- a)
- b)
- c)

Najemca zobowiązuje się do:

- a)
- b)
- c)

2. W przypadku opóźnienia się przez którąkolwiek ze Stron z realizacją obowiązków określonych w ust. 1 druga Strona może od Umowy odstąpić, pod warunkiem uprzedniego wyznaczenia drugiej Stronie dodatkowego, nie krótszego niż 5 dni terminu, na zaprzestanie naruszeń. Oświadczenie to powinno mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.
3. Prace, o których mowa w ust. 1 każda ze Stron wykona na własny koszt.
4. Jeśli prace opisane w ust. 1 będą wymagały wydania Lokalu Najemcy, strony podpiszą stosowany protokół zdawczo - odbiorczy Lokalu.
5. W okresie od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Lokalu, o którym mowa w ust. 4, do dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu po zakończeniu prac remontowych Najemca zobowiązany jest ponosić koszt zużycia mediów i w tym celu będzie uiszczać zaliczki na media tj. zaopatrzenie w wodę (ciepłą i zimną); odprowadzanie ścieków; zaopatrzenie w ciepło.
6. W czasie trwania prac remontowych Najemca zobowiązany jest jako wytwórca i posiadacz odpadów do:

- a) zapewnienia na własny koszt transportu odpadów do miejsc ich wykorzystania lub utylizacji oraz pokrycia kosztów utylizacji;
- b) przestrzegania przepisów prawnych wynikających z ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 54 z późn. zm) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm).

§ 6

Przekazanie Lokalu – zasady ogólne

O ile wydanie Lokalu nie będzie miało miejsca wcześniej w celach opisanych w § 5 Umowy, nastąpi ono w terminie dni od dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej.

§ 7

Odstąpienie od Umowy

1. Strony uzgodnią w formie dokumentowej termin zawarcia Umowy przyrzeczonej.
2. Jeśli na skutek działania lub zaniechania jednej ze Stron nie dojdzie do uzgodnienia terminu, o którym mowa w ust. 1 lub mimo uzgodnienia takiego terminu, nie dojdzie do zawarcia Umowy przyrzeczonej w terminie określonym w § 2 ust. 1, druga ze Stron uprawniona będzie do odstąpienia od Umowy.
3. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy powinno mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.

§ 8

Osoby do kontaktu

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 email:.....
3. Osobą odpowiedzialną ze strony Wynajmującego za nadzór nad realizacją niniejszej umowy w kwestiach technicznych jest: tel.....e-mail:
4. Zmiana osób wymienionych w ust. 1-3 niniejszego paragrafu, nie wymaga pisemnej zmiany niniejszej umowy w formie aneksu.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Każda zmiana i uzupełnienie Umowy wymaga zachowania formy pisemnego aneksu podpisanego przez obie Strony, pod rygorem nieważności, z wyłączeniem postanowień umownych, których zmiana nie wymaga pisemnej zmiany w formie aneksu, zgodnie z treścią niniejszej Umowy i Ogólnych Warunków Umowy.
2. Wszelką korespondencję oficjalną (pisma, zgłoszenia, wezwania, uwagi) należy przekazywać (i uznawać za skutecznie doręczone) za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy e-mail osób wskazanych w umowie do kontaktu lub firmowe adresy e-mailowe.

3. Strony zobowiązują się do zachowania poufności w odniesieniu do postanowień niniejszej Umowy, jej negocjowania i wykonywania, a także tajemnicy przedsiębiorstwa drugiej spośród Stron, w rozumieniu art. 11 ust. 2 ustawy z 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1233), z którą dana Strona zapoznała się w związku z niniejszą Umową.
4. Zobowiązanie wynikające z ust. 3 nie obejmuje przypadków, kiedy do ujawnienia informacji wchodzących w zakres tego zobowiązania Strona będzie zobligowana przepisem prawa powszechnie obowiązującego albo zobowiązaniem nałożonym przez organ władzy publicznej. W takim przypadku Strona ujawniająca niezwłocznie poinformuje o zamiarze ujawnienia drugą Stronę.
5. W przypadku naruszenia wskazanych obowiązków w ust. 3 i 4 Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości (słownie:) złotych za każde naruszenie w terminie 7 dni od dnia wystosowania wezwania do zapłaty.
6. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy jest lub stanie się z jakichkolwiek przyczyn nieważne, lub nieskuteczne, to nie narusza to ważności lub skuteczności pozostałych postanowień (klauzula salwatoryjna).
7. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
8. Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

.....
.....

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Pan/Pani

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

**KLAUZULA INFORMACYJNA DLA NAJEMCY LOKALU MIESZCZĄCEGO SIĘ
W BUDYNKU STANOWIĄCYM WŁASNOŚĆ SPÓŁKI
INFORMACJA O OCHRONIE DANYCH OSOBOWYCH**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych – dalej RODO), przedstawiamy poniżej szczegółowe informacje dotyczące ochrony danych osobowych w Łódzkich Inwestycjach sp. z o.o.:

1. Administratorem danych osobowych najemcy (osoby fizycznej będącej stroną transakcji) w związku z zawartą umową cywilną jest Spółka Łódzkie Inwestycje sp. z o.o. Dane kontaktowe Spółki: ul. Wólczańska 17, 90-731 Łódź, tel. 42 66 49 100, adres e-mail kontakt@li.lodz.pl.
2. Spółka wyznaczyła Inspektora Ochrony Danych, z którym można się skontaktować poprzez e-mail: daneosobowe@li.lodz.pl.
3. Spółka przetwarza dane osobowe najemcy w celu realizacji umowy najmu lokalu z dnia r. nr, a także w celu wywiązania się z obowiązków prawnych nałożonych na Spółkę jako stroną tej umowy - art. 6 ust. 1 lit. b, c, art. 9 ust. 2 lit. f RODO. Podstawą prawną przetwarzania przez Spółkę danych osobowych jest zawarta umowa najmu lokalu użytkowego oraz przepisy prawa nakładające określone obowiązki na Spółkę jako stroną tej umowy. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, lecz konieczne w celu zawarcia i realizacji umowy najmu lokalu użytkowego oraz wypełnienia obowiązków prawnych. Spółka przetwarzać będzie dane osobowe najemcy jedynie w zakresie i celu wynikającym z umowy najmu lokalu użytkowego i przepisów prawa.
4. Dane osobowe najemcy przetwarzane będą przez okres trwania umowy oraz po jej ustaniu, do upływu okresu przedawnienia roszczeń wynikających z tej umowy.
5. Odbiorcami danych osobowych najemcy będą w szczególności:
 - organy administracji publicznej (np. Urzędy Skarbowe) – na mocy odpowiednich przepisów prawa;
 - banki – w celu rozliczenia wzajemnych zobowiązań i należności wynikających z umowy cywilnej, w przypadku ich wypłaty za zgodą najemcy na rachunek bankowy;
 - podmioty świadczące dodatkowe usługi dla Spółki – audytorzy podatkowi, biegli rewidenci badający sprawozdanie finansowe, i inni świadczący usługi na rzecz Spółki w zakresie obsługi nieruchomości, w której mieści się najmowany lokal
 - organy egzekucyjne - w przypadku prowadzonych egzekucji sądowych lub administracyjnych,
 - dostawcy usług IT, z którymi współpracuje Administrator w celu utrzymania ciągłości i poprawności działania systemów teleinformatycznych.
6. Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.
7. Najemcy, w zakresie wynikającym z przepisów prawa, przysługuje prawo do dostępu do swoich danych oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody wyrażonej przed jej cofnięciem.
8. W przypadku wątpliwości związanych z przetwarzaniem danych osobowych najemca może zwrócić się do Spółki z prośbą o udzielenie informacji. Niezależnie od powyższego przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.