

ZARZĄDZENIE Nr 30/2025
DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH
z dnia 3 czerwca 2025 r.

**w sprawie wprowadzenia wzorów umów najmu lokali użytkowych, garaży
i pomieszczeń gospodarczych oraz określenia jednolitych kryteriów wyboru najemcy
pomieszczenia gospodarczego.**

Na podstawie zarządzenia Nr 6535/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie szczegółowych zasad wynajmu lokali użytkowych i zasad kwalifikowania ich do poszczególnych trybów najmu, zmienionego zarządzeniem Nr 7938/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 29 lipca 2021 r., zarządzenia Nr 6534/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe, zmienionego zarządzeniami Prezydenta Miasta Łodzi Nr 580/2022 z dnia 21 marca 2022 r., Nr 1704/2023 z dnia 25 lipca 2023 r., Nr 95/2024 z dnia 19 stycznia 2024 r., Nr 211/2024 z dnia 6 lutego 2024 r., zarządzenia Nr 5143/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 12 stycznia 2017 r. w sprawie wynajmu oraz ustalenia stawek czynszu najmu pomieszczeń gospodarczych stanowiących własność Miasta Łodzi oraz § 9 ust. 2 pkt 4, w związku z § 27 Regulaminu organizacyjnego, stanowiącego załącznik do Zarządzenia Nr 2097/2024 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 07 października 2024 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizacyjnego jednostki budżetowej o nazwie Zarząd Lokali Miejskich

zarządzam, co następuje:

§ 1. Wprowadzam do stosowania w Zarządzie Lokali Miejskich wzory umów najmu lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych:

- 1) wzór umowy najmu lokalu użytkowego zawartej na czas nieoznaczony/oznaczony, stanowiący załącznik Nr 1 do zarządzenia;
- 2) wzór umowy najmu garażu zawartej na czas nieoznaczony/oznaczony, stanowiący załącznik Nr 2 do zarządzenia;
- 3) wzór umowy najmu pomieszczenia gospodarczego zawartej na czas nieoznaczony/oznaczony, stanowiący załącznik Nr 3 do zarządzenia.

§ 2. Wprowadzam do stosowania w Zarządzie Lokali Miejskich jednolite kryteria wyboru najemcy pomieszczenia gospodarczego, stanowiące załącznik Nr 4 do zarządzenia.

§ 3. Traci moc zarządzenie Nr 49/2017 Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie określenia jednolitych kryteriów wyboru najemcy pomieszczenia gospodarczego oraz ramowego wzoru umowy najmu pomieszczenia gospodarczego, zmienione zarządzeniem Nr 28/2018 Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 16 października 2018 r. oraz zarządzenie Nr 4/2024 Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie wprowadzenia wzorów umów najmu lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych.

§ 4. Wykonanie zarządzenia powierzam kierownikowi Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich

GLU

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

**DYREKTOR
ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH**

Załącznik Nr 1
do zarządzenia Nr 30/2025
Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich
z dnia 3 czerwca 2025 r.

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO ZAWARTA NA CZAS
NIEOZNACZONY/OZNACZONY***
NUMER UMOWY: ZLM/GLU/20...../.....

Zawarta w dniu w Łodzi, pomiędzy
Miastem Łódź ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź, NIP: 7250028902, w imieniu, którego działa Zarząd Lokali
Miejskich, z siedzibą w Łodzi przy al. Tadeusza Kościuszki 47, reprezentowanym przez:

.....
zwanym w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym”,
a,

..... z siedzibą w
przy ul., zarejestrowanym/ą w Krajowym Rejestrze Sądowym/
Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej*
pod nr, REGON, NIP
reprezentowanym/ą przez:

..... zam.,
legitymującego/ą się dowodem osobistym nr,
PESEL.....

..... zam.,
legitymującego/ą się dowodem osobistym nr,
PESEL.....

adres do korespondencji:
nr telefonu
adres mailowy
zwanym w treści umowy „Najemcą”,

na podstawie.....

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy nr położony w Łodzi, przy ul.
o łącznej powierzchni m².
2. Najemca zobowiązany jest do wykorzystywania wynajmowanego lokalu użytkowego z przeznaczeniem
na
Najemca nie może zmienić rodzaju prowadzonej działalności bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich
czynności związanych z administrowaniem budynkiem, w szczególności do przeprowadzania kontroli
wykorzystywania lokalu użytkowego.
4. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny oraz wyposażenie lokalu.
5. Przekazanie lokalu Najemcy nastąpi w dniu..... na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego,
stanowiącego załącznik do umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy, w którym
strony określą stan techniczny lokalu oraz jego wyposażenie.

GLU

§ 2

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

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Czynsz				
Czynsz za powierzchnię zaplecza				
Razem				

2. Najemca obowiązany jest do uiszczania każdego miesiąca następujących opłat zaliczkowych za świadczenia związane z eksploatacją lokalu:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Centralne ogrzewanie				
Odprowadzanie ścieków				
Podgrzanie zimnej wody				
Zimna woda				
Opłata abonamentowa				
Razem				

3. Poza obciążeniami określonymi w ust. 1 i 2 Najemca zobowiązany jest wносить opłatę zaliczkową miesięcznie z tytułu wywozu odpadów komunalnych (bytowych – niezwiązanych z prowadzeniem działalności gospodarczej):

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Nieczystości stałe – selektywne				
Razem				

Łącznie należności od dnia wynoszą miesięczniezł.

- 4.1 Najemca obowiązany jest płacić czynsz określony w § 2 ust. 1 oraz opłaty określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 miesięcznie, z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10 – go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność na wskazany poniżej rachunek bankowy Wynajmującego:

.....

- 4.2 Datą zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. W razie opóźnienia w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie/odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz rekompensatę zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

- 4.3 W przypadku zalegania z należnościami, o których mowa w § 2 ust. 1 – 3 Wynajmujący dokona ich potrącenia wraz z odsetkami i rekompensatami, o których mowa w § 2 ust. 4.2 z kaucji. W takim przypadku Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kaucji w terminie wskazanym w wystawionej przez Wynajmującego nocie obciążeniowej.

5. Wystawione przez Wynajmującego faktury wskazywać będą jako podatnika – sprzedawcę Miasto Łódź, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź, NIP 7250028902, a jako wystawcę Zarząd Lokali Miejskich, al. Tadeusza Kościuszki 47, 90-514 Łódź.

6. Najemca ma obowiązek informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji podanego w niniejszej umowie. W przypadku zaniechania przez Najemcę wykonania powyższego obowiązku, korespondencja wysłana na ostatni podany przez Najemcę adres i nie odebrana będzie traktowana jako skutecznie doręczona.
7. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę/nie wyraża zgody* na wystawianie i przysyłanie faktur w formie elektronicznej na adres:
Faktury przesłane na wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone.
Zmiana adresu dla celów przysyłania faktur w formie elektronicznej nie stanowi zmiany umowy.
8. Strony zgodnie ustalają, że wpłaty dokonywane przez Najemcę będą zaliczane przez Wynajmującego w pierwszej kolejności na poczet wymagalnych długów Najemcy, wynikających z:
 - 1) zasądzonych na rzecz Wynajmującego kosztów sądowych oraz kosztów przyznanych w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 2) odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, naliczonych od zaległego czynszu najmu lub zaległego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
 - 3) zaległego czynszu najmu, poczynając od najdalej wymagalnych należności,
 - 4) zaległego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, poczynając od najdalej wymagalnych należności.
 Wynajmujący nie jest związany wskazaniem dokonany w przelewie.
9. Jeżeli na koncie rozrachunkowym Najemcy przypisanym dla lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy wystąpi nadpłata, zwrot nadpłaty nastąpi na pisemny wniosek najemcy. Jeżeli najemca posiada wobec Wynajmującego zaległości wynikające z tytułu innych umów najmu lub bezumownego korzystania z lokalu, zwrotu dokonuje się po skompensowaniu kwoty nadpłaty z wymagalnymi zaległościami.
10. Najemca jest obowiązany do założenia na własny koszt liczników poboru zimnej i ciepłej wody oraz licznika poboru energii elektrycznej i zgłoszenia tego faktu Wynajmującemu w terminie 1 miesiąca od daty podpisania umowy, a także do legalizacji na własny koszt liczników w przewidzianych odrębnymi przepisami terminach legalizacji*.
11. Rozliczenie kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków, dostawy energii cieplnej do lokalu oraz wywozu odpadów komunalnych następować będzie w okresach rocznych, zgodnie z obowiązującymi w Zarządzie Lokali Miejskich Regulaminami, z uwzględnieniem naliczonych opłat zaliczkowych*.
Rozliczenie stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego opłat na następny okres rozliczeniowy.
12. Po zakończeniu najmu najemca jest zobowiązany do uregulowania różnicy pomiędzy zaliczkami za media dostarczane do lokalu, a ich końcowym rozliczeniem dokonany przez Zarząd Lokali Miejskich do dnia użytkowania lokalu.
13. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu stosownie do poziomu inflacji określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym w komunikacie Prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok ubiegły. Waloryzacja stawki czynszu następuje w drodze pisemnego powiadomienia Najemcy i nie wymaga wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.
Do powiadomienia zastosowania ma § 2 ust. 6 Umowy.
14. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi w roku.
15. Niezależnie od waloryzacji określonej w ust. 13, Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, do wysokości określonej każdorazowo w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe, w przypadku, gdy dotychczasowa stawka czynszu najmu jest niższa niż wynika to z zarządzenia.
16. Pierwsza zmiana stawki czynszu przez Wynajmującego może nastąpić po upływie miesięcy, licząc

od dnia zawarcia umowy najmu**.

17. Podwyższenie stawki czynszu, o której mowa w ust. 15, Wynajmujący dokonuje w drodze pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości stawki czynszu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku nieprzyjęcia przez Najemcę wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu jest on uprawniony do złożenia, do upływu terminu wypowiedzenia oświadczenia o rezygnacji z najmu i zdania lokalu. Oświadczenie odnosi skutek na koniec terminu wypowiedzenia.
18. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.
19. Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości na właściwe konto Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi do czasu zwrotu lokalu Wynajmującemu, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Łodzi.

§ 3

- 1.1 Najemca obowiązany jest utrzymywać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw, w celu utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności zobowiązany jest do:
 - 1) dokonywania wszelkich napraw okien i drzwi,
 - 2) dokonywania napraw podłóg i posadzek,
 - 3) dokonywania napraw i wymiany urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu,
 - 4) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu,
 - 5) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem,
 - 6) naprawy i wymiany wszelkich urządzeń ogrzewczych z wyjątkiem instalacji c.o. założonej przez Wynajmującego.
- 1.2 Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, przeprowadzenie prac budowlanych, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie na jego własny koszt z wyłączeniem prawa regresu do Wynajmującego, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz niezależnie od powyższej zgody na podstawie odpowiednich zgód i pozwoleń wydanych przez stosowne organy, o ile wymagają tego odrębne przepisy. W odniesieniu do lokali położonych w budynkach zabytkowych Najemca powinien uzyskać zgodę Miejskiego lub Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Najemca poza naprawami wymienionymi w ust. 1 jest obowiązany do naprawy szkód powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.
3. W przypadku prowadzenia przez najemcę działalności powodującej powstawanie odpadów innych niż określone w § 2 ust. 3, jest on zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na ich wywóz. Najemca ma obowiązek, przekazać Wynajmującemu kserokopię umowy potwierdzoną za zgodność z oryginałem.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 188) oraz przepisów wykonawczych.

§ 4

Najemca może oddać przedmiot najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, wydanej na podstawie właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych.

1. W przypadku podnajęcia lokalu lub oddania go do bezpłatnego używania najemca odpowiada solidarnie z osobą trzecią za zobowiązania dotyczące lokalu.

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony/oznaczony* tj. do dnia
2. Każdej ze stron przysługuje prawo jej wypowiedzenia na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego***.
3. Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego:
 - 1) gdy nieruchomość, w której znajduje się lokal, przeznaczona zostanie do remontu kapitalnego, rozbiórki, sprzedaży lub na cele inwestycyjne Miasta Łodzi****,
 - 2) w przypadku nieuzasadnionej odmowy udostępnienia lokalu na podstawie §1 ust. 3 umowy.

§ 6

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy Najemca:

- 1) zmieni rodzaj prowadzonej w lokalu działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 2) odda przedmiot najmu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem – bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 3) dokona czynności wymienionych w § 3 ust. 1.2 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego lub wymaganych zgód lub pozwoleń stosownych organów,
- 4) zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust. 1 – 3 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności oraz – pomimo pisemnego wezwania – nie ureguluje zaległości w dodatkowo wyznaczonym miesięcznym terminie,
- 5) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy,
- 6) pomimo wezwania, nie przedłoży Wynajmującemu do wglądu umowy, o której mowa w § 3 ust. 3,
- 7) dokona montażu reklamy bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 8) prowadzi w lokalu działalność powodującą nadmierną uciążliwość dla pozostałych użytkowników posesji,
- 9) w terminie 14 dni roboczych od daty zawarcia umowy najmu nie złoży oświadczenia woli w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, o którym mowa w § 8 ust. 4 umowy*,
- 10) nie dokona uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w § 8 ust. 1 w terminie wskazanym w nocy, złożył nieprawdziwe oświadczenia, o których mowa w § 4 ust. 2 zarządzenia Nr 6535/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie szczegółowych zasad wynajmu lokali użytkowych i zasad kwalifikowania ich do poszczególnych trybów najmu (z późn. zm.) lub nie wykonuje działalności zgodnie z oświadczeniami wymienionymi w § 4 ust. 2 pkt 2 i 3 powyższego zarządzenia.*

§ 7

1. Do dnia zakończenia umowy najmu Najemca jest obowiązany do opróżnienia, odnowienia lokalu i dokonania w nim obowiązujących go napraw oraz protokolarnego zwrotu lokalu wraz z wszystkimi przedmiotami, za pomocą których najemca władał lokalem (klucze, piloty itp.).
2. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia lokalu. Czynsz lub odszkodowanie, o którym mowa w § 10 oraz opłaty określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 należne za okres remontu obciążają dotychczasowego Najemcę.

§ 8

1. Najemca składa Wynajmującemu zabezpieczenie majątkowe stanowiące równowartość trzymiesięcznego/dwunastomiesięcznego czynszu wynoszącego*

 w formie kaucji/gwarancji bankowej/papierów wartościowych/weksla z poręczeniem wraz z oświadczeniem majątkowym wystawcy i poręczyciela/ustanowienia hipoteki lub zastawu/przelewu wierzytelności pozostających

na kontach bankowych/przewłaszczenia na zabezpieczenie*.

2. W przypadku potrącenia przez Wynajmującego należności, o których mowa w § 2 ust. 4.3 Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kaucji w kwocie i w terminie określonych notą pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.
3. Zabezpieczenie podlega pełnemu rozliczeniu i zwrotowi na rzecz Najemcy po przekazaniu lokalu Wynajmującemu, po potrąceniu ewentualnych należności wynikających ze stosunku najmu.
4. Najemca zobowiązany jest, w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy najmu, do złożenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, obejmującego obowiązek zapłaty Wynajmującemu kwoty pieniężnej, stanowiącej równowartość trzymiesięcznego/dwunastomiesięcznego* czynszu wraz z opłatami, o których mowa w § 2 ust. 2 i ust. 3 oraz obowiązek wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w ciągu 7 dni od rozwiązania umowy. Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożone w formie aktu notarialnego powinno zawierać termin, w którym Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi odpowiadający długości trwania umowy + 1 rok, nie dłuższy jednak niż 30 lat*.

§ 9

1. Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory, strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie roszczenia dotyczące obniżenia stawki czynszu nie zwalniają Najemcy od jego uiszczania w dotychczasowej wysokości do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sporu.

§ 10

Jeżeli Najemca pomimo zakończenia stosunku najmu zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie odpowiadające wysokości dotychczas obowiązującego czynszu, płatne do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości, w której znajduje się lokal przeliczonych na 1 m² powierzchni Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego. Zapłata odszkodowania nie zwalnia Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 2 ust. 2 i ust. 3.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

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

§ 13

Umowa obowiązuje od dniaroku.

.....

.....

Wynajmujący

Najemca

Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi informuje, że zgodnie z art. 10 znowelizowanej ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1790) wierzycielowi przysługuje prawo do rekompensaty za koszty odzyskania należności.

Prawo to przysługuje bez wezwania, od dnia nabycia prawa do odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych. W przypadku braku terminowej płatności Zarząd Lokali Miejskich od dnia 1 lipca 2020 r. będzie naliczał i egzekwował przysługujące rekompensaty, które wynoszą równowartość kwoty:

- 1) 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5 000 złotych;
- 2) 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5 000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych;
- 3) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych.

Wpłaty kwot rekompensat należy dokonywać na rachunek bankowy wskazany w nocie rekompensaty.

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych

W przypadku gdy stroną umowy jest osoba fizyczna informujemy, iż administratorem Państwa danych osobowych jest Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi al. Kościuszki 47. Dane te będą przetwarzane w celu realizacji wykonywania zawieranych umów pomiędzy stronami przez okres niezbędny do wykonania obowiązków ustawowych.

Każda osoba, której przetwarzane dane dotyczą, ma prawo dostępu i sprostowania swoich danych, a także prawo do usunięcia, ograniczenia przetwarzania, przeniesienia danych oraz wniesienia skargi do organu nadzorczego związanej z ich przetwarzaniem. Państwa dane osobowe będą przekazywane odbiorcom danych w rozumieniu przepisów o ochronie danych.

Dane osobowe przetwarzane są na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f 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).

Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych ZLM: IOD@ZLM.LODZ.PL; tel. 42 6287034.

* niepotrzebne skreślić

** dotyczy wyłącznie lokali wynajętych w przetargach

*** dotyczy umowy zawartej na czas nieoznaczony

**** dotyczy umowy zawartej na czas oznaczony

Załącznik
do umowy najmu lokalu użytkowego

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY
LOKALU UŻYTKOWEGO
– PRZED REMONTEM / PO REMONCIE***

Sporządzony w dniu

Nieruchomość stanowi własność: 100% GMINA / SP / WM /*

Zarządca:

Wynajmujący: przejmuje/przekazuje (*)

Najemca: przejmuje/przekazuje (*)

lokal nr w budynku przy ulicy w Łodzi

I. Opis lokalu

- Lokal usytuowany jest w budynku: frontowym, oficynie – lewej, prawej, poprzecznej (*)
- Piętro, parter, suterena, poddasze (piętro)*
- Opis stanu otoczenia lokalu
.....
- Składa się z pomieszczeń, wc, inne:)*
- Wyposażony jest w instalację: elektryczną; wodociągową (sieciowa/lokalna)/możliwość poboru wody ze źródła ulicznego/źródła podwórzowego/beczkowożu/woda na korytarzu; kanalizacyjną (sieciowa/lokalna); gazową; ciepłej wody (sieciowa/lokalna); ogrzewanie centralne (z sieci miejskiej /lokalne – węglowe/elektryczne/gazowe); inne– jakie(*)
- Używany obecnie jako: użytkowy, pomieszczenie gospodarcze, pracownia plastyczna, garaż - może być przeznaczony na:
.....
- Lokal samodzielny w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali: tak – zaświadczenie o samodzielności/nie (*) – ale może stanowić przedmiot odrębnego najmu.

Pomieszczenie 1..... m²
Pomieszczenie 2..... m²
Pomieszczenie 3..... m²
Pomieszczenie 4..... m²
Pomieszczenie 5..... m²
Pomieszczenie 6..... m²
Pomieszczenie 7..... m²

Pomieszczenie 8..... m²
Pomieszczenie 9..... m²
..... m²
..... m²
..... m²
..... m²
WC..... m²
komórka (piwnica) m²
inne..... m²

Powierzchnia użytkowa m², wysokość lokalu m, kubatura m³.

GLU

INTEGRALNĄ CZĘŚCIĄ PROTOKOŁU JEST:

- **RZUT (SZKIC) LOKALU WRAZ Z RZUTEM KONDYGNACJI NA KTÓREJ ZNAJDUJE SIĘ LOKAL, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM JEGO POŁOŻENIA WZGLĘDEM INNYCH LOKALI (LOKALE PRZYŁĘGŁE),**
- **MAPA Z USYTUOWANIEM BUDYNKU NA NIERUCHOMOŚCI,**
- **OPINIA SPECJALISTÓW ODNOŚNIE STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI: GAZOWEJ, ELEKTRYCZNEJ, OGRZEWANIA (JEŚLI TAKA WYSTĘPUJE W LOKALU), PRZEWODÓW KOMINOWYCH ***

(* - niepotrzebne skreślić)

II. Urządzenia, w które wyposażony jest lokal – STAN TECHNICZNY

LP.	NAZWA URZĄDZENIA	OPIS	% ZUŻYCIA
1.	Piece		
2.	Zlew z syfonem		
3.	Kran czerpalny		
4.	Miska ustępowa		
5.	Deska sedesowa		
6.	Umywalka z syfonem		
7.	Bateria umywalkowa		
8.	.....		
9.	.....		
10.	.....		

III.

Kwota nakładów na przedmiot najmu obciążająca Najemcę:zł.

Określenie woli najemcy:

Obciążający mnie zakres robót zlecam do wykonania za odpłatnością Wynajmującemu: tak/nie*

Obciążający mnie zakres robót wykonam we własnym zakresie w terminie tak/nie*

podpis Najemcy

IV. Urządzenia powierzone Najemcy

LICZNIK ELEKTRYCZNY:	LICZNIK GAZOWY:	WODOMIERZE:	CIEPŁOMIERZE:
Nr licznika.....	Nr licznika.....	Cw nr..... Stan.....	Nr licznika
Stan licznika.....	Stan licznika.....	Cw nr..... Stan.....	Stan licznika
		Zw nr..... Stan.....	
		Cw nr..... Stan.....	

V. Siedziba lub miejsce zamieszkania Najemcy:

.....

VI. Uwagi

.....

.....

Protokół zawiera.....stron, załącznikówstron.

Treść protokołu jest mi znana i do sposobu sporządzenia i zawartej w nim oceny stanu technicznego nie wnoszę zastrzeżeń.

(* - niepotrzebne skreślić)

Załącznik nr do protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia lokalu.....

Opis stanu technicznego lokalu (pomieszczenia) nr przy ul.

Stan techniczny lokalu (pomieszczenia) - określić prace do wykonania w m² – (przedmiar robót)

tynki ścian i sufitów naprawa w m².....

.....

.....

.....

.....

.....

malowanie klejowe/emulsyjne ścian w m²

malowanie klejowe emulsyjne sufitów w m².....

malowanie olejne w m².....

okładziny ścienne – opis w m².....

.....

.....

sztukateria – opis w m².....

podłogi rodzaj –opis.....

do naprawy/ wymiany w m².....

.....

stolarka budowlana wraz z osprzętem.....

drzwiowa do naprawy/malowania

okienna do naprawy malowania.....

szafy ścienne, spiżarnie podokienne.....

zamki, klucze

inne.....

UWAGI:

.....

.....

.....

.....

Wyposażenie w instalację:

elektryczną – szczegółowy opis wszystkich urządzeń w danym pomieszczeniu.....

.....

.....

osprzęt.....

.....

.....

grzejną – opis, wymiary, ilość żeberek

.....

.....

wodociągowo-kanalizacyjną – szczegółowy opis poszczególnych punktów poboru wody i odpływu ścieków – stan techniczny (przecieki) w odniesieniu do pomieszczenia, określenie ilościowe zakresu wymiany (naprawy) i stwierdzenie (tak/nie) *

.....

.....

osprzęt.....

.....

gazową.....

osprzęt.....

.....

.....

Przewody kominowe:

wentylacyjne

.....

spalinowe.....

dymowe.....

.....

Inne - domofon, antena zbiorcza, satelitarna, telefoniczna, telewizja kablowa, itp.....

.....

UWAGI.....

.....

PODPIS NAJEMCY

(nr dowodu osobistego i PESEL)

PODPIS WYNAJMUJĄCEGO

.....

VII. Opis nieruchomości:

- KW nr działek obręb
- Ilość budynków:
- Czy nieruchomość posiada inwentaryzację: tak/nie
- Uwagi
.....
.....
.....
- Ilość lokali w nieruchomości – ogółem.....,
w tym:

- mieszkalnych	.....	w tym: wolnych	,	wykupionych	,
- socjalnych	,	- pomieszczeń tymczasowych	.....		
- użytkowych	.....	w tym: wolnych	,	wykupionych	,
- garaży	.....	w tym: wolnych	,	wykupionych	,
- pomieszczeń gospodarczych	.....	- pracowni plastycznych	,		

VIII. Opis budynku w którym zlokalizowany jest ww. lokal:

- Nr inwentarzowy rok budowy
- Zużycie techniczne budynku wyrażone w % –
- Ewidencja/rejestr zabytków
- Data przeglądu 5-letniego
- Wyposażenie budynku w instalacje techniczne:
.....
.....
- Uwagi (np. zawilgocenie, zagrzybienie)
.....
.....

IX. Dodatkowe informacje o lokalu

Zamierzenia wynajmującego wynikające z możliwości technicznych w zakresie planowanego remontu obejmującego zmianę struktury lokalu i powierzchni użytkowej, doposażenia, pozbawienia urządzeń

.....

.....

PODPIS WYNAJMUJĄCEGO

.....

Załącznik Nr 2
do zarządzenia Nr 30/2025
Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich
z dnia 3 czerwca 2025 r.

**UMOWA NAJMU GARAŻU ZAWARTA NA CZAS
NIEOZNACZONY/OZNACZONY*
NUMER UMOWY: ZLM/GLU/20...../.....**

Zawarta w dniu w Łodzi, pomiędzy
Miastem Łódź ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź, NIP: 7250028902, w imieniu którego działa Zarząd Lokali
Miejskich, z siedzibą w Łodzi przy al. Tadeusza Kościuszki 47, reprezentowanym przez:
.....
zwanym w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym”,
a

..... z siedzibą w
przy ul., zarejestrowanym/ą w Krajowym Rejestrze Sądowym /
Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej*
pod nr, REGON, NIP
reprezentowanym/ą przez:
..... zam.
legitymującego/ą się dowodem osobistym nr.....
PESEL.....
..... zam.
legitymującego/ą się dowodem osobistym nr.....
PESEL.....
adres do korespondencji:
numer telefonu.....
adres mailowy.....
zwanym w treści umowy „Najemcą”,

na podstawie.....

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest garaż nr położony w Łodzi, przy ul.
o łącznej powierzchni m².
2. Najemca zobowiązany jest do wykorzystywania wynajmowanego garażu zgodnie z przeznaczeniem
na garażowanie.....
3. Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do udostępnienia garażu w celu dokonania wszelkich
czynności związanych z administrowaniem budynkiem, w szczególności do przeprowadzania kontroli
wykorzystywania garażu.
4. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny oraz wyposażenie garażu i nie wnosi zastrzeżeń z tego
tytułu.
5. Przekazanie garażu Najemcy nastąpi w dniu..... na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego,
stanowiącego załącznik do umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy, w którym
strony określił stan techniczny lokalu oraz jego wyposażenie.

GLU

§ 2

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

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Czynsz				
Razem				

2. Najemca obowiązany jest do uiszczania każdego miesiąca następujących opłat zaliczkowych za świadczenia związane z eksploatacją garażu:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Centralne ogrzewanie				
Odprowadzanie ścieków				
Zimna woda				
Opłata abonamentowa				
Razem				

Łącznie należności od dnia wynoszą miesięcznie zł.

- 3.1. Najemca obowiązany jest płacić czynsz określony w § 2 ust. 1 oraz opłaty określone w § 2 ust. 2 miesięcznie, z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10 – go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność na wskazany poniżej rachunek bankowy Wynajmującego:
.....
- 3.2. Datą zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. W razie opóźnienia w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie/odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz rekompensatę zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r, o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych*.
- 3.3. W przypadku zalegania z należnościami, o których mowa w § 2 ust. 1 - 2 Wynajmujący dokona ich potrącenia wraz z odsetkami i rekompensatami, o których mowa w § 2 ust. 3.2 z kaucji. W takim przypadku Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kaucji w terminie wskazanym w wystawionej przez Wynajmującego nocie obciążeniowej.
4. Wystawione przez Wynajmującego faktury wskazywać będą jako podatnika – sprzedawcę Miasto Łódź, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź, NIP 7250028902, a jako wystawcę Zarząd Lokali Miejskich, al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź.
5. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę/nie wyraża zgody* na wystawianie i przysyłanie faktur w formie elektronicznej na adres:
Faktury przesłane na wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone.
Zmiana adresu dla celów przysyłania faktur w formie elektronicznej nie stanowi zmiany umowy.
6. Najemca ma obowiązek informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji podanego w niniejszej umowie. W przypadku zaniechania przez Najemcę wykonania powyższego obowiązku, korespondencja wysłana na ostatni podany przez Najemcę adres i nie odebrana będzie traktowana jako skutecznie doręczona.
7. Strony zgodnie ustalają, że wpłaty dokonywane przez Najemcę będą zaliczane przez Wynajmującego w pierwszej kolejności na poczet wymagalnych długów Najemcy, wynikających z:
1) zasądzonych na rzecz Wynajmującego kosztów sądowych oraz kosztów przyznanych w postępowaniu egzekucyjnym,

- 2) odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, naliczonych od zaległego czynszu najmu lub zaległego odszkodowania za zajmowanie garażu bez tytułu prawnego,
 - 3) zaległego czynszu najmu, poczynając od najdalej wymagalnych należności,
 - 4) zaległego odszkodowania za zajmowanie garażu bez tytułu prawnego, poczynając od najdalej wymagalnych należności.
- Wynajmujący nie jest związany wskazaniem dokonany w przelewie.
8. Jeżeli na koncie rozrachunkowym Najemcy przypisanym dla lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy wystąpi nadpłata, zwrot nadpłaty nastąpi na pisemny wniosek najemcy. Jeżeli najemca posiada wobec Wynajmującego zaległości wynikające z tytułu innych umów najmu lub bezumownego korzystania z lokalu, zwrotu dokonuje się po skompensowaniu kwoty nadpłaty z wymagalnymi zaległościami.
 9. Najemca jest obowiązany do założenia na własny koszt liczników poboru wody oraz licznika poboru energii elektrycznej i zgłoszenia tego faktu Wynajmującemu w terminie 1 miesiąca od daty podpisania umowy, a także do legalizacji na własny koszt liczników w przewidzianych terminach*.
 10. Rozliczenie kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej do garażu następować będzie w okresach rocznych, zgodnie z obowiązującymi w Zarządzie Lokali Miejskich Regulaminami, z uwzględnieniem naliczonych opłat zaliczkowych.
Rozliczenie stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego opłat na następny okres rozliczeniowy.
 11. Po zakończeniu najmu najemca jest zobowiązany do uregulowania różnicy pomiędzy zaliczkami za media dostarczane do lokalu, a ich końcowym rozliczeniem dokonany przez Zarząd Lokali Miejskich do dnia użytkowania lokalu.
 12. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu stosownie do poziomu inflacji określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym w komunikacie Prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok ubiegły. Waloryzacja stawki czynszu następuje w drodze pisemnego powiadomienia Najemcy i nie wymaga wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.
Do powiadomienia zastosowania ma § 2 ust. 6 Umowy.
 13. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi w roku**.
 14. Niezależnie od waloryzacji określonej w ust. 12, Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej garażu, do wysokości określonej każdorazowo w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe, w przypadku, gdy dotychczasowa stawka czynszu najmu jest niższa niż wynika to z zarządzenia.
 15. Pierwsza zmiana stawki czynszu przez wynajmującego może nastąpić po upływie miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy najmu**.
 16. Podwyższenie stawki czynszu, o której mowa w ustępie 14, Wynajmujący dokonuje w drodze pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości stawki czynszu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku nieprzyjęcia przez Najemcę wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu jest on uprawniony do złożenia do upływu terminu wypowiedzenia oświadczenia o rezygnacji z najmu i zdania lokalu. Oświadczenie odnosi skutek na koniec terminu wypowiedzenia.
 17. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.
 18. Najemca garażu zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości na właściwe konto Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi do czasu zwrotu lokalu garażowego

Wynajmującemu, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Łodzi.

§ 3

1. Najemca obowiązany jest utrzymywać zajmowany garaż we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw, w celu utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności zobowiązany jest do:
 - 1) dokonywania wszelkich napraw okien i wrót garażowych,
 - 2) dokonywania napraw posadzek,
 - 3) dokonywania napraw i wymiany urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych zainstalowanych w garażu,
 - 4) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych garażu,
 - 5) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem,
 - 6) naprawy i wymiany wszelkich urządzeń ogrzewczych z wyjątkiem instalacji c.o. założonej przez Wynajmującego.
2. Najemca poza naprawami wymienionymi w ust. 1 jest obowiązany do naprawy szkód powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.
3. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego garażu, przeprowadzenie prac budowlanych, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych mogą być dokonywane przez Najemcę wyłącznie na jego własny koszt z wyłączeniem prawa regresu do Wynajmującego po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz na podstawie zgód i pozwoleń wydanych przez stosowne organy, o ile wymagają tego przepisy prawa.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 188) oraz przepisów wykonawczych.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony/oznaczony* tj. do dnia
2. Każdej ze stron przysługuje prawo jej wypowiedzenia na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.***
3. Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego:
 - 1) gdy nieruchomość, w której znajduje się garaż, przeznaczona zostanie do remontu kapitalnego, rozbiórki, sprzedaży lub na cele inwestycyjne Miasta Łodzi;****
 - 2) w przypadku nieuzasadnionej odmowy udostępnienia garażu na podstawie § 1 ust. 3 umowy.

§ 5

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy Najemca:

- 1) zmieni sposób wykorzystywania garażu bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 2) odda przedmiot najmu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem,
- 3) dokona czynności wymienionych w § 3 ust. 3 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego lub wymaganych zgód lub pozwoleń właściwych organów,
- 4) zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust. 1 – 2 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności oraz - pomimo pisemnego wezwania – nie ureguje zaległości w dodatkowo wyznaczonym miesięcznym terminie,
- 5) używa garażu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy,
- 6) korzysta z garażu w sposób powodujący uciążliwość dla pozostałych użytkowników posesji,
- 7) przechowuje w garażu materiały łatwopalne, wybuchowe, niebezpieczne.

§ 6

1. Do dnia zakończenia umowy najmu Najemca jest obowiązany do opróżnienia, odnowienia garażu i dokonania w nim obowiązujących go napraw oraz protokolarnego zwrotu garażu wraz z wszystkimi przedmiotami, za pomocą których najemca władał lokalem (klucze, piloty itp.).
2. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i opróżnienia garażu bez porozumienia z Wynajmującym - Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia lokalu. Czynsz lub odszkodowanie, o którym mowa w § 9 oraz opłaty określone w § 2 ust. 2 należne za okres remontu obciążają dotychczasowego Najemcę.

§ 7

1. Najemca składa Wynajmującemu zabezpieczenie majątkowe stanowiące równowartość trzymiesięcznego/dwunastomiesięcznego* czynszu wynoszącego.....
.....
w formie kaucji/gwarancji bankowej/papierów wartościowych/weksła z poręczeniem wraz z oświadczeniem majątkowym wystawcy i poręczyciela/ustanowienia hipoteki lub zastawu/przelewu wierzytelności pozostających na kontach bankowych/przewłaszczenia na zabezpieczenie*.
2. W przypadku potrącenia przez Wynajmującego należności, o których mowa w § 2 ust. 3.3 Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kaucji w kwocie i w terminie określonych notą pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.
3. Zabezpieczenie podlega pełnemu rozliczeniu i zwrotowi na rzecz Najemcy po przekazaniu garażu Wynajmującemu, po potrąceniu ewentualnych należności wynikających ze stosunku najmu.

§ 8

1. Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory, strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie roszczenia dotyczące obniżenia stawki czynszu nie zwalniają Najemcy od jego uiszczenia w dotychczasowej wysokości do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sporu.

§ 9

Jeżeli Najemca pomimo zakończenia stosunku najmu zajmuje garaż bez tytułu prawnego, zapłaci on Wynajmującemu odszkodowanie odpowiadające wysokości dotychczas obowiązującego czynszu, płatne do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości w której znajduje się garaż przeliczonych na 1 m² powierzchni Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego. Zapłata odszkodowania nie zwalnia Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 2 ust. 2.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11

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

§ 12

Umowa obowiązuje od dniaroku.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych

W przypadku gdy stroną umowy jest osoba fizyczna informujemy, iż administratorem Państwa danych osobowych jest Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi al. Kościuszki 47. Dane te będą przetwarzane w celu realizacji wykonywania zawieranych umów pomiędzy stronami przez okres niezbędny do wykonania obowiązków ustawowych.

Każda osoba, której przetwarzane dane dotyczą, ma prawo dostępu i sprostowania swoich danych, a także prawo do usunięcia, ograniczenia przetwarzania, przeniesienia danych oraz wniesienia skargi do organu nadzorczego związanej z ich przetwarzaniem. Państwa dane osobowe będą przekazywane odbiorcom danych w rozumieniu przepisów o ochronie danych.

Dane osobowe przetwarzane są na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f 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).

Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych ZLM: IOD@ZLM.LODZ.PL; tel. 42 6287034

i* niepotrzebne skreślić

** dotyczy wyłącznie lokali wynajętych w przetargach

*** dotyczy umowy zawartej na czas nieoznaczony

**** dotyczy umowy zawartej na czas oznaczony

Załącznik
do umowy najmu garażu

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY
GARAŻU
– PRZED REMONTEM / PO REMONCIE***

Sporządzony w dniu

Nieruchomość stanowi własność: 100% GMINA / SP / WM /*

Zarządca:

Wynajmujący: przejmuje/przekazuje (*)

Najemca: przejmuje/przekazuje (*)

lokal nr w budynku przy ulicy w Łodzi

I. Opis lokalu

- Lokal usytuowany jest w budynku: frontowym, oficynie – lewej, prawej, poprzecznej (*)
- Piętro, parter, suterena, poddasze (piętro)*
- Opis stanu otoczenia lokalu
.....
- Składa się z pomieszczeń, wc, inne:)*
- Wyposażony jest w instalację: elektryczną; wodociągową (sieciowa/lokalna) / możliwość poboru wody ze źródła ulicznego / źródła podwórzowego / beczkowni / woda na korytarzu; kanalizacyjną (sieciowa/lokalna); gazową; ciepłej wody (sieciowa/lokalna); ogrzewanie centralne (z sieci miejskiej / lokalne – węglowe / elektryczne / gazowe); inne– jakie(*)
- Używany obecnie jako: użytkowy, pomieszczenie gospodarcze, pracownia plastyczna, garaż - może być przeznaczony na:
.....
- Lokal samodzielny w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali: tak – zaświadczenie o samodzielności / nie (*) – ale może stanowić przedmiot odrębnego najmu.

Pomieszczenie 1..... m²

Pomieszczenie 2..... m²

Pomieszczenie 3..... m²

Pomieszczenie 4..... m²

Pomieszczenie 5..... m²

Pomieszczenie 6..... m²

Pomieszczenie 7..... m²

Pomieszczenie 8..... m²

Pomieszczenie 9..... m²

..... m²

..... m²

..... m²

..... m²

WC..... m²

komórka (piwnica) m²

inne..... m²

Powierzchnia użytkowa m², wysokość lokalu m, kubatura m³.

INTEGRALNĄ CZĘŚCIĄ PROTOKOŁU JEST:

- RZUT (SZKIC) LOKALU WRAZ Z RZUTEM KONDYGNACJI NA KTÓREJ ZNAJDUJE SIĘ LOKAL, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM JEGO POŁOŻENIA WZGLĘDEM INNYCH LOKALI (LOKALE PRZYLEGŁE),
- MAPA Z USYTUOWANIEM BUDYNKU NA NIERUCHOMOŚCI,
- OPINIA SPECJALISTÓW ODNOŚNIE STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI: GAZOWEJ, ELEKTRYCZNEJ, OGRZEWANIA (JEŚLI TAKA WYSTĘPUJE W LOKALU), PRZEWODÓW KOMINOWYCH*

(* - niepotrzebne skreślić)

II. Urządzenia, w które wyposażony jest lokal – STAN TECHNICZNY

LP.	NAZWA URZĄDZENIA	OPIS	% ZUŻYCIA
1.	Piece		
2.	Zlew z syfonem		
3.	Kran czerpalny		
4.	Miska ustępowa		
5.	Deska sedesowa		
6.	Umywalka z syfonem		
7.	Bateria umywalkowa		
8.	.....		
9.	.....		
10.	.....		

III.

Kwota nakładów na przedmiot najmu obciążająca Najemcę:zł.

Określenie woli najemcy:

Obciążający mnie zakres robót zlecam do wykonania za odpłatnością Wynajmującemu: tak/nie*

Obciążający mnie zakres robót wykonam we własnym zakresie w terminie tak/nie*

podpis Najemcy

IV. Urządzenia powierzone Najemcy

LICZNIK ELEKTRYCZNY:	LICZNIK GAZOWY:	WODOMIERZE:	CIEPŁOMIERZE:
Nr licznika.....	Nr licznika.....	Cw nr..... Stan.....	Nr licznika
Stan licznika.....	Stan licznika.....	Cw nr..... Stan.....	Stan licznika
		Zw nr..... Stan.....	
		Cw nr..... Stan.....	

V. Siedziba lub miejsce zamieszkania Najemcy:

.....

VI. Uwagi

.....

.....

Protokół zawiera.....stron, załącznikówstron.

Treść protokołu jest mi znana i do sposobu sporządzenia i zawartej w nim oceny stanu technicznego nie wnoszę zastrzeżeń.

(* - niepotrzebne skreślić)

Załącznik nr do protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia..... lokalu.....

Opis stanu technicznego lokalu (pomieszczenia) nr przy ul.

Stan techniczny lokalu (pomieszczenia) - określić prace do wykonania w m² – (przedmiar robót)

tynki ścian i sufitów naprawa w m².....

malowanie klejowe/emulsyjne **ścian** w m².....

malowanie klejowe/emulsyjne **sufitów** w m².....

malowanie olejne w m².....

okładziny ścienne – opis w m².....

sztukateria – opis w m².....

podłogi rodzaj – opis.....

do naprawy/wymiany w m².....

stolarka budowlana wraz z osprzętem.....

drzwiowa do naprawy/malowania.....

okienna do naprawy/malowania.....

szafy ścienne, spiżarnie podokienne:.....

zamki, klucze.....

inne.....

UWAGI:

Wypożyczenie w instalację:**elektryczną** – szczegółowy opis wszystkich urządzeń w danym pomieszczeniu..........
.....

osprzęt.....

.....
.....**grzejną** – opis, wymiary, ilość żeberek..........
.....**wodociągowo-kanalizacyjną** – szczegółowy opis poszczególnych punktów poboru wody i odpływu ścieków – stan techniczny (przecieki) w odniesieniu do pomieszczenia, określenie ilościowe zakresu wymiany (naprawy) i stwierdzenie (tak/nie) *
.....

osprzęt.....

.....
.....**gazową**.....

osprzęt.....

.....
.....**Przewody kominowe:****wentylacyjne**.....
.....**spalinowe**.....**dymowe**..........
.....**Inne** - domofon, antena zbiorcza, satelitarna, telefoniczna, telewizja kablowa,

itp.....

.....
.....**UWAGI**..........
..........
..........
.....**PODPIS NAJEMCY**

(nr dowodu osobistego i PESEL)

PODPIS WYNAJMUJĄCEGO

.....

.....

VII. Opis nieruchomości:

- KW nr działek obręb
- Ilość budynków:
- Czy nieruchomość posiada inwentaryzację: tak/ nie
- Uwagi

.....

.....

.....

- Ilość lokali w nieruchomości – ogółem.....,

w tym:

- mieszkalnych	.....	w tym: wolnych	,	wykupionych	,
- socjalnych	,	- pomieszczeń tymczasowych	.....		
- użytkowych	.....	w tym: wolnych	,	wykupionych	,
- garaży	.....	w tym: wolnych	,	wykupionych	,
- pomieszczeń gospodarczych	.....	- pracowni plastycznych	,		

VIII. Opis budynku w którym zlokalizowany jest ww. lokal:

- Nr inwentarzowy rok budowy
- Zużycie techniczne budynku wyrażone w % -
- Ewidencja / rejestr zabytków
- Data przeglądu 5-letniego
- Wyposażenie budynku w instalacje techniczne:

.....

.....

- Uwagi (np. zawilgocenie, zagrzybenie)

.....

.....

IX. Dodatkowe informacje o lokalu

Zamierzenia wynajmującego wynikające z możliwości technicznych w zakresie planowanego remontu obejmującego zmianę struktury lokalu i powierzchni użytkowej, doposażenia, pozbawienia urządzeń

.....

.....

.....

PODPIS WYNAJMUJĄCEGO

.....

Załącznik Nr 3
do zarządzenia Nr 30/2025
Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich
z dnia 3 czerwca 2025 r.

**UMOWA NAJMU POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO ZAWARTA NA CZAS
NIEOZNACZONY/OZNACZONY*
NUMER UMOWY: ZLM/GLU/PG/20.../.....**

zawarta w dniu w Łodzi, pomiędzy
Miastem Łódź ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź, NIP: 7250028902, w imieniu którego działa Zarząd Lokali
Miejskich, z siedzibą w Łodzi przy Al. Tadeusza Kościuszki 47, reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym”,

a

..... z siedzibą w
przy ul., zarejestrowanym/ą w Krajowym Rejestrze Sądowym /
Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej*
pod nr, REGON, NIP
reprezentowanym/ą przez:

..... zam.
legitymującego/ą się dowodem osobistym nr,
PESEL.....

..... zam.
legitymującego/ą się dowodem osobistym nr,
PESEL.....

adres do korespondencji:
numer telefonu
adres mailowy

zwanym w treści umowy „Najemcą”,

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest pomieszczenie gospodarcze nr położone w Łodzi, przy
ul.o łącznej powierzchnim².
2. Najemca zobowiązany jest do wykorzystywania pomieszczenia zgodnie z przeznaczeniem.
Najemca nie może przechowywać w pomieszczeniu materiałów łatwopalnych, wybuchowych, niebezpiecznych.
3. Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich
czynności związanych z administrowaniem budynkiem, w szczególności do przeprowadzania kontroli
wykorzystywania lokalu użytkowego.
4. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny oraz wyposażenie pomieszczenia i nie wnosi zastrzeżeń
z tego tytułu.
5. Przekazanie pomieszczenia gospodarczego Najemcy, nastąpi w dniu na podstawie protokołu
zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik do niniejszej umowy, w którym strony określą stan techniczny
pomieszczenia i jego wyposażenie.

GLU

§ 2

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

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Czynsz				
Razem				

2. Wraz z czynszem Najemca obowiązany jest do uiszczania każdego miesiąca następujących opłat zaliczkowych za świadczenia związane z eksploatacją pomieszczenia:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
Centralne ogrzewanie				
Odprowadzanie ścieków				
Podgrzanie zimnej wody				
Zimna woda				
Opłata abonamentowa				
Razem				

Łączne należności miesięczne wynoszą zł.

3. Najemca obowiązany jest płacić czynsz określony w ust. 1 oraz opłaty określone w ust. 2 miesięcznie, z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność na wskazany poniżej rachunek bankowy Wynajmującego:
.....
4. Wystawione przez Wynajmującego faktury wskazywać będą jako podatnika - sprzedawcę Miasto Łódź, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź, NIP 7250028902, a jako wystawcę Zarząd Lokali Miejskich, al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź.
5. Datą zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. W razie opóźnienia w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę/nie wyraża zgody* na wystawianie i przysyłanie faktur w formie elektronicznej na adres:
Faktury przesłane na wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone. Zmiana adresu dla celów przysyłania faktur w formie elektronicznej nie stanowi zmiany umowy.
7. Najemca ma obowiązek informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji podanego w niniejszej umowie. W przypadku zaniechania przez Najemcę wykonania powyższego obowiązku, korespondencja wysłana na ostatni podany przez Najemcę adres i nie odebrana będzie traktowana jako skutecznie doręczona.
8. Strony zgodnie ustalają, że wpłaty dokonywane przez Najemcę będą zaliczane przez Wynajmującego w pierwszej kolejności na poczet wymagalnych długów Najemcy, wynikających z:
- 1) zasądzonych na rzecz Wynajmującego kosztów sądowych oraz kosztów przyznanych w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 2) odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, naliczonych od zaległego czynszu najmu lub zaległego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
 - 3) zaległego czynszu najmu, poczynając od najdalej wymagalnych należności,

- 4) zaległego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, poczynając od najdalej wymagalnych należności.
Wynajmujący nie jest związany wskazaniem dokonanych w przelewie.
9. Najemca jest obowiązany do założenia na własny koszt liczników poboru zimnej i ciepłej wody oraz licznika poboru energii i zgłoszenia tego faktu Wynajmującemu w terminie 1 miesiąca od daty podpisania umowy, a także do legalizacji na własny koszt liczników w przewidzianych terminach.*
10. Rozliczenie kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej do pomieszczenia następować będzie w okresach rocznych zgodnie z obowiązującym w Zarządzie Lokali Miejskich Regulaminem, z uwzględnieniem naliczonych opłat zaliczkowych.
Rozliczenie stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego opłat na następny okres rozliczeniowy*.
11. Po zakończeniu najmu najemca jest zobowiązany do uregulowania różnicy pomiędzy zaliczkami za media dostarczane do lokalu, a ich końcowym rozliczeniem dokonany przez Zarząd Lokali Miejskich do dnia użytkowania lokalu.
12. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu stosownie do poziomu inflacji określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym w komunikacie Prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok ubiegły. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi w roku. Waloryzacja stawki czynszu następuje w drodze pisemnego powiadomienia Najemcy i nie wymaga wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.
Do powiadomienia zastosowanie ma § 2 ust. 7 Umowy.
13. Niezależnie od waloryzacji określonej w ust. 12, Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, do wysokości określonej każdorazowo w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe, w przypadku, gdy dotychczasowa stawka czynszu najmu jest niższa niż wynika to z zarządzenia.
14. Pierwsza zmiana stawki czynszu przez Wynajmującego może nastąpić po upływie miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy najmu**.
15. Podwyższenie stawki czynszu Wynajmujący o której mowa w ustępie 12 dokonuje w drodze pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości stawki czynszu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku nieprzyjęcia przez Najemcę wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu jest on uprawniony do złożenia do upływu terminu wypowiedzenia oświadczenia o rezygnacji z najmu i zdania lokalu. Oświadczenie odnosi skutek na koniec terminu wypowiedzenia.
16. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.
17. Najemca pomieszczenia gospodarczego zobowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z podatkiem od nieruchomości na właściwe konto Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi do czasu zwrotu pomieszczenia Wynajmującemu, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Łodzi.

§ 3

1. Najemca obowiązany jest utrzymywać zajmowane pomieszczenie we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw, w celu utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności do:
- 1) dokonywania wszelkich napraw okien i drzwi,
 - 2) dokonywania napraw podłóg i posadzek,
 - 3) dokonywania napraw i wymiany urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych zainstalowanych w pomieszczeniu,

- 4) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych pomieszczenia,
 - 5) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem,
 - 6) naprawy i wymiany wszelkich urządzeń ogrzewczych z wyjątkiem instalacji c.o. założonej przez Wynajmującego.
2. Najemca poza naprawami wymienionymi w ust. 1 jest obowiązany do naprawy szkód powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.
 3. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego pomieszczenia, przeprowadzenie prac budowlanych, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, a także zgody Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi, o ile jest ona wymagana odrębnymi przepisami. Dla pomieszczeń położonych w budynkach zabytkowych Najemca powinien uzyskać zgodę Miejskiego lub Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Koszty z tym związane ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego.
 4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 188) oraz przepisów wykonawczych, a w szczególności rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 r. poz. 822 z późn. zm.) oraz Polskich Norm dotyczących zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku i jego części wynikających z przeznaczenia i sposobu użytkowania budynku, w szczególności zaniechania wykonywania czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenienie się, utrudnienie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony/oznaczony * tj. do dnia
2. Każdej ze stron przysługuje prawo jej wypowiedzenia na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego**.
3. Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego:
 - 1) gdy nieruchomość, w której znajduje się garaż, przeznaczona zostanie do remontu kapitalnego, rozbiórki, sprzedaży lub na cele inwestycyjne Miasta Łodzi;***
 - 2) w przypadku nieuzasadnionej odmowy udostępnienia garażu na podstawie § 1 ust. 3 umowy.

§ 5

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

- 1) odda przedmiot najmu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem,
- 2) dokona czynności wymienionych w § 3 ust. 3 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego lub wymaganych zgód innych podmiotów wymienionych w tym przepisie,
- 3) zalega z zapłatą czynszu lub opłat określonych w § 2 ust. 1-2 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności,
- 4) używa pomieszczenia niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy,
- 5) przechowuje w pomieszczeniu materiały łatwopalne, wybuchowe, niebezpieczne lub powodujące uciążliwość dla pozostałych użytkowników posesji.

§ 6

1. Do dnia zakończenia umowy najmu Najemca jest obowiązany do opróżnienia, odnowienia pomieszczenia gospodarczego i dokonania w nim obowiązujących go napraw oraz protokolarnego zwrotu pomieszczenia wraz z wszystkimi przedmiotami, za pomocą których najemca władał lokalem (klucze, piloty itp.).

2. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i opróżnienia pomieszczenia gospodarczego bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu pomieszczenia i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia pomieszczenia. Czynsz lub odszkodowanie, o którym mowa w § 8 oraz opłaty określone w § 2 ust. 2 należne za okres remontu obciążają dotychczasowego Najemcę.

§ 7

1. Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory, strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie roszczenia dotyczące obniżenia stawki czynszu nie zwalniają Najemcy od jego uiszczenia w dotychczasowej wysokości do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sporu.

§ 8

Jeżeli Najemca pomimo zakończenia stosunku najmu zajmuje pomieszczenie bez tytułu prawnego, zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie odpowiadające wysokości dotychczas obowiązującego czynszu, do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminowi zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości, w której znajduje się pomieszczenie, przeliczonych za 1 m² powierzchni, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego. Zapłata odszkodowania nie zwalnia Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 2.

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

Umowa obowiązuje od dnia roku.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych

Administratorem Państwa danych osobowych jest Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi al. Kościuszki 47. Dane te będą przetwarzane w celu realizacji wykonywania zawieranych umów pomiędzy stronami przez okres niezbędny do wykonania obowiązków ustawowych. Każda osoba, której przetwarzane dane dotyczą, ma prawo dostępu i sprostowania swoich danych, a także prawo do usunięcia, ograniczenia przetwarzania, przeniesienia danych oraz wniesienia skargi do organu nadzorczego związanej z ich przetwarzaniem. Państwa dane osobowe będą przekazywane odbiorcom danych w rozumieniu przepisów o ochronie danych. Dane osobowe przetwarzane są na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f 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).

Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych ZLM: iod@zlm.lodz.pl; tel. 42 628 70 34.

* niepotrzebne skreślić

** dotyczy umowy zawartej na czas nieoznaczony

*** dotyczy umowy zawartej na czas oznaczony

Załącznik
do umowy najmu pomieszczenia gospodarczego

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY
POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO
– PRZED REMONTEM / PO REMONCIE***

Sporządzony w dniu

Nieruchomość stanowi własność: 100% GMINA / SP / WM /*

Zarządca:

Wynajmujący: przejmuje/przekazuje (*)

Najemca: przejmuje/przekazuje (*)

lokal nr w budynku przy ulicy w Łodzi

I. Opis lokalu

- Lokal usytuowany jest w budynku: frontowym, oficynie – lewej, prawej, poprzecznej (*)
- Piętro, parter, suterena, poddasze (piętro)*
- Opis stanu otoczenia lokalu
.....
- Składa się z pomieszczeń, wc, inne:)*
- Wyposażony jest w instalację: elektryczną; wodociągową (sieciowa/lokalna)/możliwość poboru wody ze źródła ulicznego/źródła podwórzowego / beczkownię / woda na korytarzu; kanalizacyjną (sieciowa/lokalna); gazową; ciepłej wody (sieciowa/lokalna); ogrzewanie centralne (z sieci miejskiej /lokalne – węglowe/elektryczne/gazowe); inne – jakie(*)
- Używany obecnie jako: użytkowy, pomieszczenie gospodarcze, pracownia plastyczna, garaż - może być przeznaczony na:
.....
- Lokal samodzielny w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali: tak – zaświadczenie o samodzielności/nie (*) – ale może stanowić przedmiot odrębnego najmu.

Pomieszczenie 1..... m²

Pomieszczenie 2..... m²

Pomieszczenie 3..... m²

Pomieszczenie 4..... m²

Pomieszczenie 5..... m²

Pomieszczenie 6..... m²

Pomieszczenie 7..... m²

Pomieszczenie 8..... m²

Pomieszczenie 9..... m²

..... m²

..... m²

..... m²

..... m²

WC..... m²

komórka (piwnica) m²

inne..... m²

Powierzchnia użytkowa m², wysokość lokalu m, kubatura m³.

INTEGRALNĄ CZĘŚCIĄ PROTOKOŁU JEST:

- **RZUT (SZKIC) LOKALU WRAZ Z RZUTEM KONDYGNACJI NA KTÓREJ ZNAJDUJE SIĘ LOKAL, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM JEGO POŁOŻENIA WZGLĘDEM INNYCH LOKALI (LOKALE PRZYLEGŁE),**
- **MAPA Z USYTUOWANIEM BUDYNKU NA NIERUCHOMOŚCI,**
- **OPINIA SPECJALISTÓW ODNOŚNIE STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI: GAZOWEJ, ELEKTRYCZNEJ, OGRZEWANIA (JEŚLI TAKA WYSTĘPUJE W LOKALU), PRZEWODÓW KOMINOWYCH***

(* - niepotrzebne skreślić)

II. Urządzenia, w które wyposażony jest lokal – STAN TECHNICZNY

LP.	NAZWA URZĄDZENIA	OPIS	% ZUŻYCIA
1.	Piece		
2.	Zlew z syfonem		
3.	Kran czerpalny		
4.	Miska ustępowa		
5.	Deska sedesowa		
6.	Umywalka z syfonem		
7.	Bateria umywalkowa		
8.	.....		
9.	.....		
10.	.....		

III.

Kwota nakładów na przedmiot najmu obciążająca Najemcę:zł.

Określenie woli najemcy:

Obciążający mnie zakres robót zlecam do wykonania za odpłatnością Wynajmującemu: tak/nie*

Obciążający mnie zakres robót wykonam we własnym zakresie w terminie tak/nie*

podpis Najemcy

IV. Urządzenia powierzone Najemcy

LICZNIK ELEKTRYCZNY:	LICZNIK GAZOWY:	WODOMIERZE:	CIEPŁOMIERZE:
Nr licznika.....	Nr licznika.....	Cw nr..... Stan.....	Nr licznika
Stan licznika.....	Stan licznika.....	Cw nr..... Stan.....	Stan licznika
		Zw nr..... Stan.....	
		Cw nr..... Stan.....	

V. Siedziba lub miejsce zamieszkania Najemcy:

.....

VI. Uwagi

.....

.....

Protokół zawiera.....stron, załącznikówstron.

Treść protokołu jest mi znana i do sposobu sporządzenia i zawartej w nim oceny stanu technicznego nie wnoszę zastrzeżeń.

(* - niepotrzebne skreślić)

Załącznik nr do protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia..... lokalu.....

Opis stanu technicznego lokalu (pomieszczenia) nr przy ul.

Stan techniczny lokalu (pomieszczenia) - określić prace do wykonania w m² – (przedmiar robót)

tynki ścian i sufitów naprawa w m².....

.....

.....

.....

malowanie klejowe/emulsyjne **ścian** w m²

.....

.....

malowanie klejowe/emulsyjne **sufitów** w m²

.....

.....

malowanie olejne w m².....

.....

okładziny ściennie – opis w m²

.....

.....

sztukateria – opis w m²

.....

.....

podłogi rodzaj – opis.....

.....

do naprawy/wymiany w m²

.....

.....

stolarka budowlana wraz z osprzętem

.....

.....

drzwiowa do naprawy/malowania

.....

.....

okienna do naprawy/malowania.....

.....

.....

szafy ściennie, spiżarnie podokienne:

.....

zamki, klucze

.....

inne

.....

.....

UWAGI:

.....

.....

.....

.....

Wypożyczenie w instalację:**elektryczną** – szczegółowy opis wszystkich urządzeń w danym pomieszczeniu.....

.....

.....

osprzęt.....

.....

grzejną – opis, wymiary, ilość żeberek

.....

.....

wodociągowo-kanalizacyjną – szczegółowy opis poszczególnych punktów poboru wody i odpływu ścieków – stan techniczny (przecieki) w odniesieniu do pomieszczenia, określenie ilościowe zakresu wymiany (naprawy) i stwierdzenie (tak/nie) *

.....

.....

osprzęt.....

.....

gazową.....

osprzęt.....

.....

Przewody kominowe:**wentylacyjne**

.....

spalinowe.....**dymowe**.....

.....

Inne - domofon, antena zbiorcza, satelitarna, telefoniczna, telewizja kablowa, itp.....

.....

UWAGI.....

.....

.....

.....

.....

.....

PODPIS NAJEMCY

(nr dowodu osobistego i PESEL)

PODPIS WYNAJMUJĄCEGO

.....

.....

VII. Opis nieruchomości:

- KW nr działek obręb
- Ilość budynków:
- Czy nieruchomość posiada inwentaryzację: tak/nie
- Uwagi

.....

- Ilość lokali w nieruchomości - ogółem.....,

w tym:

- mieszkalnych	.....	w tym: wolnych	,	wykupionych	,
- socjalnych	,	- pomieszczeń tymczasowych	.....		
- użytkowych	.....	w tym: wolnych	,	wykupionych	,
- garaży	.....	w tym: wolnych	,	wykupionych	,
- pomieszczeń gospodarczych	.....	- pracowni plastycznych	,		

VIII. Opis budynku w którym zlokalizowany jest ww. lokal:

- Nr inwentarzowy rok budowy
- Zużycie techniczne budynku wyrażone w % -
- Ewidencja / rejestr zabytków
- Data przeglądu 5-letniego
- Wyposażenie budynku w instalacje techniczne:

.....

- Uwagi (np. zawilgocenie, zagrzybenie)

.....

IX. Dodatkowe informacje o lokalu

Zamierzenia wynajmującego wynikające z możliwości technicznych w zakresie planowanego remontu obejmującego zmianę struktury lokalu i powierzchni użytkowej, doposażenia, pozbawienia urządzeń

.....

PODPIS WYNAJMUJĄCEGO

.....

Załącznik Nr 4
do zarządzenia Nr 30/2025
Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich
z dnia 3 czerwca 2025 r.

JEDNOLITE KRYTERIA WYBORU NAJEMCY POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO

1. Umowę najmu pomieszczenia gospodarczego zawiera się na wniosek podmiotu zainteresowanego, złożony w siedzibie Zarządu Lokali Miejskich przy al. Tadeusza Kościuszki 47 w Łodzi.
2. Wniosek o najem mogą złożyć osoby fizyczne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, osoby prawne w tym spółki prawa handlowego – zwane dalej Wnioskodawcami. Wnioski mogą być składane przez pełnomocników tych podmiotów.
3. Wnioskodawcy, będący najemcami lokali należących do zasobu Miasta Łodzi lub zarządzanych przez miejską jednostkę organizacyjną, zobowiązani są do złożenia oświadczenia o niezaleganiu z czynszem i z innymi opłatami z tytułu najmu takich lokali oraz że nie są zarejestrowani w Krajowym Rejestrze Długów, ERIF, InfoMonitor.
4. Z postępowania w przedmiocie wynajmu pomieszczenia gospodarczego wyklucza się Wnioskodawców posiadających zaległości czynszowe z tytułu najmu lokali, o których mowa w zdaniu poprzedzającym lub figurujących w Krajowym Rejestrze Długów, ERIF, InfoMonitor.
5. Wybór wniosku stanowi podstawę do przeprowadzenia negocjacji stawki czynszu.
6. Jeżeli negocjacje stawki czynszu przeprowadzone z Wnioskodawcą zakończą się wynikiem negatywnym, a w stosunku do tego samego pomieszczenia gospodarczego złożony został także inny wniosek, negocjacje można przeprowadzić z podmiotem wyłonionym zgodnie z kryteriami, o których mowa poniżej:

I. Kryterium wyboru najemcy pomieszczenia gospodarczego w przypadku złożenia wniosków o wynajem w terminie 21 dni od daty publikacji oferty.

1. W przypadku złożenia więcej niż jednego wniosku o wynajem tego samego pomieszczenia gospodarczego, pierwszeństwo przysługuje najemcy lokalu mieszkalnego w nieruchomości, w której usytuowane jest pomieszczenie.
2. W przypadku złożenia więcej niż jednego wniosku o wynajem tego samego pomieszczenia gospodarczego przez najemców lokali mieszkalnych, o których mowa w pkt. 1, Zarząd Lokali Miejskich informuje Wnioskodawców o konieczności złożenia dodatkowego wniosku wskazującego wysokość proponowanej stawki czynszu najmu w zaklejonej kopercie, do dnia określonego przez wynajmującego. Wybór najemcy dokonują pracownicy Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich przy udziale osób zainteresowanych najmem.
3. W przypadku złożenia więcej niż jednego wniosku o wynajem tego samego pomieszczenia gospodarczego przez podmioty nie wymienione w pkt. 1, decydują kryteria wyboru najemcy określone w pkt. 2.

II. Kryterium wyboru najemcy pomieszczenia gospodarczego w przypadku złożenia wniosków o wynajem po upływie 21 dni od daty publikacji oferty.

1. O zakwalifikowaniu Wnioskodawcy do negocjacji stawki czynszu decyduje data złożenia wniosku o wynajem pomieszczenia gospodarczego.
2. W przypadku złożenia w tym samym dniu więcej niż jednego wniosku o wynajem tego samego pomieszczenia gospodarczego, pierwszeństwo przysługuje najemcy lokalu mieszkalnego w nieruchomości, w której usytuowane jest pomieszczenie.
3. W przypadku złożenia w tym samym dniu więcej niż jednego wniosku o wynajem tego samego pomieszczenia gospodarczego przez najemców lokali mieszkalnych, o których mowa w pkt. 2, Zarząd Lokali Miejskich informuje Wnioskodawców o konieczności złożenia dodatkowego wniosku wskazującego wysokość proponowanej stawki czynszu najmu w zaklejonej kopercie, do dnia określonego przez wynajmującego. Wyboru najemcy dokonują pracownicy Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie Lokali Miejskich przy udziale osób zainteresowanych najmem.
4. W przypadku złożenia więcej niż jednego wniosku o wynajem tego samego pomieszczenia gospodarczego przez podmioty nie wymienione w pkt. 2, decydują kryteria wyboru najemcy określone w pkt. 3.