

[WZÓR]¹
UMOWA NAJMU
LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu [____]
pomiędzy:

gminą [____], reprezentowaną przez [____]
zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a
[____],
zwanym dalej „**Najemcą**”
zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”

Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1. OŚWIADCZENIA

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w [____], przy ul. [____], o łącznej powierzchni użytkowej [____] m², zwanego dalej „**Lokalem**”.
2. Wynajmujący oświadcza, że Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, gazową, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody użytkowej, ogrzewanie piecowe, inne: [____]*.

§ 2. PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do używania przez czas nieoznaczony/oznaczony, wynoszący [____]*, w zamian za co Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz na warunkach określonych w § 6 niniejszej umowy.
2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany Lokal na prowadzenie w nim [____].
3. Najemca przystosuje Lokal do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt.
4. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w Lokalu w celu sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami. Wynajmujący nie ma obowiązku zawiadamiać Najemcy o terminie przeprowadzania kontroli w Lokalu.

§ 3. CELE EKOLOGICZNE

1. Strony zgodnie oświadczają, że celem zawarcia niniejszej umowy jest wspólna Stronom chęć podjęcia działań zmierzających do ograniczenia zużycia energii oraz realizacji innych działań ograniczających negatywny wpływ wynajmowanej nieruchomości na środowisko (cele ekologiczne).²
2. Cele ekologiczne na pierwszy rok obowiązywania niniejszej umowy zostaną ustalone na spotkaniu wstępnym, o którym mowa w § 4 ust. 2.
3. Cele ekologiczne na kolejne lata obowiązywania niniejszej umowy będą ustalane na spotkaniach zwyczajnych, o których mowa w § 4 ust. 3.
4. Działania zmierzające do realizacji celów ekologicznych zostaną będą ustalane w planie realizacji celów ekologicznych na każdy kolejny rok obowiązywania niniejszej umowy. Plan realizacji celów ekologicznych powinien określać środki realizacji celów ekologicznych oraz zachęty motywujące Strony do realizacji tych celów.³

§ 4. SPOTKANIA STRON

1. Strony zobowiązują się do współdziałania w realizacji celów ekologicznych poprzez uczestnictwo w spotkaniach: wstępnym, zwyczajnych i nadzwyczajnych.⁴
2. Spotkanie wstępne odbywa się w terminie 2 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy. Przedmiotem spotkania wstępnego jest w szczególności ustalenie celów ekologicznych na pierwszy rok obowiązywania niniejszej umowy oraz przyjęcie planu realizacji tych celów.
3. Spotkania zwyczajne odbywają się raz w roku w terminie 2 miesięcy od zakończenia każdego roku obowiązywania niniejszej umowy. Przedmiotem spotkania zwyczajnego jest w szczególności ocena sprawozdania z realizacji celów ekologicznych za ubiegły rok, ustalenie celów ekologicznych na kolejny rok obowiązywania niniejszej umowy oraz przyjęcie planu realizacji tych celów.
4. Spotkania nadzwyczajne odbywają się gdy Wynajmujący lub Najemca uznają to za wskazane.
5. Wynajmujący jest odpowiedzialny za organizację i prowadzenie spotkań z Najemcą. Termin i miejsce spotkania ustala Wynajmujący w porozumieniu z Najemcą.

§ 5. ZOBOWIĄZANIA EKOLOGICZNE STRON

1. Strony zgodnie zobowiązują się do:
 - a. wymiany informacji na temat bieżących i planowanych działań zmierzających do realizacji celów ekologicznych;
 - b. uczestnictwa w spotkaniach, o których mowa w § 4 niniejszej umowy;
 - c. wykonywania przyjętego planu realizacji celów ekologicznych oraz jego aktualizowania w razie potrzeby.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - a. organizowania i prowadzenia spotkań z Najemcą;

- b. sporządzenia sprawozdania z realizacji celów ekologicznych za ubiegły rok;
 - c. informowania Najemcy o planowanym terminie i miejscu odbycia rocznych spotkań nie później niż 1 miesiąc przed terminem spotkania;
 - d. informowania Najemcy o planowanym terminie i miejscu odbycia doraźnych spotkań nie później niż 7 dni przed terminem spotkania;
 - e. sporządzania rocznych sprawozdań z realizacji przez Strony celów ekologicznych.
3. Najemca zobowiązuje się do:
- a. współdziałania z Wynajmującym przy ustaleniu terminu i miejsca spotkań;
 - b. współdziałania z Wynajmującym przy sporządzaniu sprawozdania z realizacji celów ekologicznych za ubiegły rok w tym do udzielania Wynajmującemu niezbędnych informacji w tym zakresie.

§ 6. CZYNSZ

1. Najemca z tytułu najmu Lokalu będzie wnosił na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz netto w wysokości [] zł za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu. Ogółem czynsz miesięczny netto wynosi [] zł ([] zł/1 m² x [] m² pow. użyt.), co z podatkiem od towarów i usług (VAT) w wysokości [] stanowi do zapłaty łącznie [] brutto miesięcznie.
2. Czynsz jest płatny z góry w terminie do [] dnia każdego miesiąca.
3. Stawka czynszowa, określona w ust.1, będzie waloryzowana narastająco raz w roku począwszy od dnia 1 lutego danego roku, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji.
4. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust.3, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak, do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.
5. Najemca jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 7. OPŁATY NIEZALEŻNE OD WŁAŚCICIELA

1. Najemca jest zobowiązany do zawarcia umów o dostawę do Lokalu energii elektrycznej, gazu, wody, energii cieplnej, centralnej ciepłej wody użytkowej oraz umów o odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, jeżeli istnieją techniczne i prawne warunki do ich zawarcia.⁵
2. W przypadku, gdy Wynajmujący zapewnia Najemcy dostawę do Lokalu mediów oraz zapewnia świadczenie usług, o których mowa w ust. 1, Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania zaliczek na poczet opłat niezależnych od właściciela (opłat za dostarczane media i świadczone usługi)⁶ tj. za:

- a. dostawę centralnego ogrzewania;
 - b. pobór zimnej wody i za odprowadzanie ścieków;
 - c. pobór zimnej wody do podgrzania i za odprowadzenie ścieków;
 - d. podgrzanie wody;
 - e. odbiór odpadów komunalnych;
 - f. dodatkowe usługi za odbiór odpadów komunalnych;
 - g. dostawę energii elektrycznej;
 - h. dostawę gazu;
 - i. inne [___]
3. Jeżeli istnieją warunki techniczne i prawne do zawarcia przez Najemcę indywidualnych umów na dostawę mediów lub świadczenie usług, o których mowa w ust. 1 Wynajmujący może wypowiedzieć w tym zakresie umowę z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia i po upływie okresu wypowiedzenia zaprzestać zapewniania dostaw do Lokalu mediów lub świadczenia usług.
 4. Zaliczki, o których mowa w ust. 3 są płatne z góry w terminie do [___] dnia każdego miesiąca w wysokości określonej w powiadomieniu o wysokości opłat. Pierwsze powiadomienie o wysokości opłat otrzymuje Najemca przy zawarciu niniejszej umowy najmu.
 5. Rozliczenia opłat pobranych zaliczkowo Wynajmujący sporządza wg stanu na dzień 31 grudnia każdego roku.
 6. Jeżeli z rozliczenia wynika nadpłata, może ona być zaliczona na poczet przyszłych okresów płatniczych lub na pisemny wniosek zwrócona Najemcy.
 7. Najemca jest zobowiązany do zapłaty niedoboru tj. kwoty wynikającej z rozliczenia, którą należy uregulować w terminie do 30 dni od daty zaksięgowania rozliczenia.
 8. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów opłat niezależnych należy wносить w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
 9. Zmiana wysokości opłat niezależnych od właściciela nie wymaga zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący jest jednak zobowiązany do przedstawienia Najemcy na piśmie zestawienia opłat wraz z podaniem przyczyny ich wprowadzenia i dnia, od którego będą obowiązywać. Powiadomienie to powinno być doręczone Najemcy nie później niż w 7 dniu przed terminem, od którego nowe opłaty obowiązują. Termin powyższy może ulec skróceniu tylko w przypadkach niezależnych od Wynajmującego.

§ 8. ZOBOWIĄZANIA NAJEMCY

1. Najemca jest zobowiązany:
 - a. utrzymywać Lokal i pomieszczenia, do używania których jest uprawniony we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami⁷;
 - b. przestrzegać zasad porządku domowego;
 - c. dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe,

korytarz, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - a. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - b. okien i drzwi;
 - c. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - d. trzonów kuchennych, kuchenek i grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które Lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - e. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - f. pieców akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
 - g. etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana;
 - h. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - i. innych elementów wyposażenia Lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - i. malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów;
 - ii. malowanie drzwi i okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
3. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu Lokalu Najemca jest obowiązany odnowić Lokal⁸ i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w Lokalu w chwili wydania go Najemcy. Jeżeli Najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia Lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
4. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem umowy i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji Lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia Lokalu.
5. Strony umowy zgodnie ustalają, że w przypadku nieodnowienia Lokalu i niedokonania przez Najemcę obciążających go napraw w terminie do 30 dni po zakończeniu najmu i opróżnieniu Lokalu, Wynajmujący jest uprawniony do odnowienia i dokonania napraw na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy. Najemca zobowiązany jest wówczas do zwrotu Wynajmującemu poniesionych kosztów odnowienia i napraw, w terminie 7 dni od dnia doręczenia faktury VAT.
6. Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania za czas wykonywania odnowienia Lokalu i jego napraw przypadający po zakończeniu najmu i opróżnieniu Lokalu.

§ 9. STAN POCZĄTKOWY

1. Wydanie Lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony, określającego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji urządzeń, stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.⁹
2. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany zdać Lokal w stanie niepogorszonym. Strony umowy na tę okoliczność sporządzają protokół określający stan techniczny i stopień zużycia instalacji i urządzeń w Lokalu. Protokół ten stanowi wraz z protokołem, o którym mowa w ust. 1 podstawę rozliczeń przy zwrocie Lokalu.

§ 10. AWARIE

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić Lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia Lokalu, właściciel ma prawo wejść do Lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie Lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć Lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy, z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu Lokal w celu dokonania:
 - a. okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego Lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - b. zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 11. ZOBOWIĄZANIA WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie Lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
2. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:
 - a. utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia;
 - b. dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt a., oraz przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;

- c. dokonywanie napraw Lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcy, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.

§ 12. ZMIANY W LOKALU

1. Jakakolwiek ingerencja w strukturę i wyposażenie Lokalu, w szczególności: wyburzenie ścianek, wybudowanie nowych ścianek, wyburzenie pieców, przebudowa pieców, przeniesienie w inne miejsce pieców, obniżanie sufitów, ingerencja w ciągi wentylacyjne, zmiana sposobu użytkowania poszczególnych pomieszczeń wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W okresie obowiązywania uprawnień z tytułu rękojmi/gwarancji za wady zakupionego/wyremontowanego lokalu/budynku Wynajmujący nie wyraża zgody z zastrzeżeniem ust. 3 na jakąkolwiek ingerencję w strukturę i wyposażenie Lokalu.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może wyrazić zgodę na ingerencję w strukturę i wyposażenie Lokalu w okresie obowiązywania uprawnień z tytułu rękojmi/gwarancji za wady zakupionego/wyremontowanego lokalu/budynku na uzasadniony wniosek Najemcy uprzednio złożony.
4. Najemca może wprowadzić w Lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
5. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem ust. 4 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji Lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia Lokalu.

§ 13. PODNAJEM

Najemca nie jest uprawniony do oddania całości lub części Lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 14. KOMUNIKACJA STRON

1. W okresie trwania najmu Strony są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby oraz adresu korespondencyjnego.

2. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za skutecznie doręczoną w dniu jej zwrotu do placówki pocztowej.
3. Korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za skutecznie doręczoną w dniu jej zwrotu do placówki pocztowej.

§ 15. KAUCJA

1. Najemca wpłacił kaucję w wysokości [___] zł (słownie zł: [___]).
2. Wpłacona przez Najemcę kaucja odpowiada [___]-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy. Kaucja zabezpiecza pokrycie należności z tytułu najmu Lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia Lokalu, a w pierwszej kolejności służy wyrównaniu szkód wyrządzonych przez Najemcę. Wynajmujący może potrącić z kaucji nieuiszczony przez Najemcę czynsz.
3. Zwrot zwaloryzowanej kwoty kaucji określonej w ust. 1 nastąpi w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji irotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu jednego miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu lub nabycia jego na własność przez Najemcę po potrąceniu należności, o których mowa w ust. 2.

§ 16. ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem Stron w każdym terminie.
2. Umowa na czas nieoznaczony może zostać:
 - a. wypowiedziana przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego, bez podania przyczyny;
 - b. wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust.4.
3. Umowa zawarta na czas oznaczony może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust.4
4. Wynajmujący może Wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli Najemca:
 - a. dopuszcza się opóźnienia w zapłacie czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
 - b. zmienił przeznaczenie Lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności;
 - c. prowadzi w Lokalu lub na jego części inną działalność niż określona w umowie,
 - d. podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkownika cały Lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,

- e. wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, o ile Wynajmujący, przynajmniej jeden raz upomniał Najemcę, że rażąco naruszył on postanowienia porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników;
- f. nie wykonuje w Lokalu napraw obciążających Najemcę;
- g. nie usuwa szkód powstałych z jego winy;
- h. utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależytym stanie;
- i. [___].

§ 17. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy najmu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory mogące wyniknąć w trakcie realizacji umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....

UWAGI:

¹ Wzór umowy opracowano w oparciu o analizowane dokumenty stosowane w gminach. Ma on charakter pomocniczy, a ostateczne zapisy umowne winny być poprzedzone oceną uwarunkowań lokalnych (w tym wynikających z prawa miejscowego).

² Najem ekologiczny (green lease contract) jest umową, w której strony (wynajmujący i najemca) oprócz zobowiązań właściwych dla standardowej umowy najmu tj. zasadniczo oddania rzeczy do używania w zamian za zapłatę czynszu, zobowiązują się ponadto do realizacji określonych celów ekologicznych. Cele te mogą się różnić w zależności od przedmiotu i stron umowy. Skutkiem zawarcia umowy najmu ekologicznego może być np. mniejsze zużycie energii w wynajmowanej nieruchomości czy lepsze gospodarowanie odpadami (w tym także zapewnienie dłuższej żywotności urządzeń i innych elementów

wyposażenia nieruchomości przez ich odpowiednią eksploatację). Celem samym w sobie może być również promowanie postaw ekologicznych oraz zwiększenie wiedzy i świadomości przez edukację proekologiczną. Należy wskazać, że cele te mogą być w pewnym zakresie realizowane także w standardowej umowie najmu (np. poprzez przyjęcie rozliczania kosztów mediów wg ich faktycznego zużycia, co zachęca najemcę do oszczędzania energii). W umowie najmu ekologicznego istotne jest wskazanie konkretnych celów (np. zmniejszenie zużycia energii o 10% w stosunku do roku poprzedniego), a także odpowiadających im zobowiązań stron. Ze względu na konieczność dostosowania celów i środków do aktualnej sytuacji umowa określa ramy dla współpracy stron, która powinna być stała i odbywać się w szczególności na spotkaniach.

³ Plan realizacji celów ekologicznych jest niezwykle istotnym dokumentem, który powinien wskazywać sposób postępowania stron w czasie obowiązywania umowy. Plan określa konkretne środki realizacji celów ekologicznych, które zostały przez strony przyjęte na dany rok obowiązywania umowy. Przykładowo jeżeli strony wyznaczyły sobie za cel zmniejszenie zużycia energii elektrycznej w wynajmowanej nieruchomości o 10% w stosunku do roku poprzedniego, to plan powinien wskazywać konkretne zobowiązania najemcy, które do tego celu doprowadzą.

⁴ Spotkania stron są centralnym punktem umowy najmu ekologicznego, gdyż realizacja celów ekologicznych wymaga stałej współpracy stron i nieustannej wymiany informacji. Treść umowy najmu ekologicznego powinna być dostosowana do aktualnej sytuacji, w związku z czym regularne spotkania stron umożliwią wprowadzanie stosownych zmian.

⁵ Czynsz podstawowy – najemca płaci wynajmującemu wyłącznie czynsz najmu w rozumieniu art. 659 § 1 KC, a koszty mediów bezpośrednio na rzecz dostawców. W takim przypadku najemca będzie zwykle zainteresowany jak najmniejszym zużyciem energii.

⁶ Czynsz pełny – oprócz właściwego czynszu najmu najemca płaci wynajmującemu również opłaty niezależne od właściciela (koszty mediów). W sytuacji, w której wynajmujący oprócz należnego mu czynszu pobiera od najemcy także opłaty niezależne od właściciela, wysokość tych opłat zależy od rzeczywistego wykorzystania (zużycia) mediów przez najemcę o ile w lokalu są zainstalowane indywidualne urządzenia do dokonywania pomiarów zużycia energii (tzw. liczniki indywidualne). W przeciwnym razie najemca ponosi koszty mediów według wykorzystania w budynku w przeliczeniu na osobę/lokal.

⁷ Z punktu widzenia realizacji przez strony umowy najmu celów ekologicznych istotne znaczenie ma utrzymywanie lokalu będącego przedmiotem najmu we właściwym stanie technicznym. Prawidłowa obsługa i konserwacja lokalu i elementów wyposażenia przez

najemcę sprzyja maksymalizacji ich żywotności, a także zmniejsza potrzebę przyszłych renowacji bądź konieczności ich wymiany, co jest korzystne dla wynajmującego. Zgodnie z art. 662 § 1 KC obowiązek utrzymywania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku obciąża wynajmującego, natomiast najemcę obciążają drobne naprawy połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. Z kolei zgodnie z art. 666 § 1 KC najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy.

⁸ Obowiązek odnowienia lokalu przez najemcę zachęca go do utrzymywania lokalu w odpowiednim stanie technicznym przez cały czas trwania umowy najmu, a tym samym do postaw proekologicznych.

⁹ Dla określenia celów umowy konieczne jest ustalenie stanu początkowego – stanu technicznego instalacji i urządzeń, jak również charakterystyki energetycznej nieruchomości.