*\*\* – oznacza postanowienie dodatkowe które można zmienić zmiany postanowienia/ niepotrzebne wykreślić.*

WAŻNE: W razie zbycia lokalu użytkowego w czasie trwania umowy najmu nabywca staje się stroną tej umowy, jednakże może ją wypowiedzieć z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Uprawnienie nie przysługuje nabywcy jeżeli umowa najmu została zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną[[1]](#footnote-2), a lokal użytkowy został wydany najemcy.

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu [*data zawarcia umowy*] r. w [*miejscowość zawarcia umowy*] zwana dalej: ***Umową,***

pomiędzy:

* Wariant dla osoby fizycznej:

[*Imię*] [*Nazwisko*], PESEL: [*numer PESEL*], legitymującym/cą się dowodem osobistym wydanym przez [*nazwa organu*] o numerze [*numer i seria dowodu osobistego*] zam. ul. [*ulica i numer*], [*kod pocztowy*] [*miejscowość*]

* Wariant dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą:

[*Imię*] [*Nazwisko*], zamieszkały/a w [adres miejsca zamieszkania] legitymujący się dowodem osobistym wydanym przez [nazwa organu] o numerze [ numer i seria dowodu osobistego] / PESEL: [*numer PESEL*], prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod firmą [*nazwa firmy*], ul. [*ulica i numer*], [*kod pocztowy*] [*miejscowość*], wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (dalej „CEIDG”) - w załączeniu aktualny na dzień sporządzenia umowy wydruk z CEIDG), posiadającym/a nr NIP: [*numer NIP*], REGON: [*numer REGON*];

* Wariant dla jednostki organizacyjnej

[*Nazwa podmiotu*]z siedzibą w[*miejscowość*], ul. [*ulica i numer*], [*kod pocztowy*] [*miejscowość*], wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem [*numer KRS*], sąd rejestrowy: [*nazwa sądu rejonowego]* [*numer i nazwa wydziału gospodarczego KRS*], NIP: [*numer NIP*], REGON: [*numer REGON*];

reprezentowana/y przez:

[*Imię*] [*Nazwisko*] – [określenie funkcji uprawniającej do reprezentacji, np. członek zarządu spółki]

zwany/a dalej: ***Wynajmującym***,

a

* Wariant dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą:

[*Imię*] [*Nazwisko*], zamieszkały/a w [*adres miejsca zamieszkania*] legitymujący się dowodem osobistym wydanym przez [*nazwa organu*] o numerze [ *numer i seria dowodu osobistego*] / PESEL: [*numer PESEL*], prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod firmą [*nazwa firmy*], ul. [*ulica i numer*], [*kod pocztowy*] [*miejscowość*], wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (dalej „CEIDG”) – w załączeniu aktualny na dzień sporządzenia umowy wydruk z CEIDG), posiadającym/a nr NIP: [*numer NIP*], REGON: [*numer REGON*];

* Wariant dla jednostki organizacyjnej

[*Nazwa podmiotu*]z siedzibą w[*miejscowość*], ul. [*ulica i numer*], [*kod pocztowy*] [*miejscowość*], wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem [*numer KRS*], sąd rejestrowy: [*nazwa sądu rejonowego]* [*numer i nazwa wydziału gospodarczego KRS*], NIP: [*numer NIP*], REGON: [*numer REGON*];

reprezentowana/y przez:

[*Imię*] [*Nazwisko*] – [określenie funkcji uprawniającej do reprezentacji, np. członek zarządu spółki]

zwany/a dalej: ***Najemcą,***

zwanymi dalej łącznie: ***Stronami,*** *oraz każda z osobna „Stroną”*

o treści następującej:

**§ 1**

**Oświadczenia Stron**

1. Wynajmujący oświadcza, że:
   1. jest właścicielem lokalu użytkowego (dalej: ***Lokal***) o łącznej powierzchni [*liczbowo*] m2 (słownie………………………………………….………………………………….), liczącego [*liczba*] pomieszczeń, znajdujący się na [*numer kondygnacji*] kondygnacji budynku zlokalizowanego w [*miejscowość*], [*ulica i numer, kod pocztowy*], dla którego Sąd Rejonowy [*oznaczenie miejscowości sądu*] [*numer wydziału sądu*] Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer [*numer księgi wieczystej*].
   2. Lokal obejmuje następujące pomieszczenia: [*np. magazyn, pomieszczenie socjalne, pomieszczenie biurowe, toaleta].*
   3. Lokal jest wyposażony w następujące instalacje: *[np. elektryczną, wodnokanalizacyjną, gazową*].
   4. Lokal ma charakter wyłącznie użytkowy, niemieszkalny, niesłużący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Szczegółowy opis Lokalu obejmujący w szczególności jego stan techniczny, inwentaryzację pomieszczeń, opis urządzeń i wyposażenia znajduje się w załączniku do Umowy\*\*.
   5. zawarcie Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich, a Lokal jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudniać lub uniemożliwiać wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z Umowy.
   6. stan Lokalu jest dobry oraz wolny od wad ograniczających lub wyłączających jego przydatność do umówionego użytku lub wad zagrażających zdrowiu ludzi, o których mowa w art. 682 Kodeksu cywilnego.
2. Najemca oświadcza, że przed zawarciem Umowy obejrzał Lokal, zapoznał się z jego stanem technicznym i nie składa żadnych zastrzeżeń.

**§ 2**

**Przedmiot Umowy**

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Lokal, a Najemca bierze go w najem i zobowiązuje się z tego tytułu płacić Wynajmującemu umówiony Czynsz, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy.
2. Najemca oświadcza, że Lokal przeznaczy wyłącznie na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą w zakresie [*przedmiot działalności Najemcy*].
3. Zakazane jest prowadzenie w Lokalu innej działalności niż określona w § 2 ust. 2 Umowy\*\*.
4. Najemca ma prawo do niewyłącznego korzystania z powierzchni wspólnych budynku, tj. [*powierzchnie wspólne budynku*].

**§ 3**

**Czynsz i opłaty eksploatacyjne**

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu miesięcznie Czynsz, którego wysokość Strony ustaliły na kwotę [*liczbowo*] zł netto (słownie: ………………………………………………………………………………….……………………………….), który będzie każdorazowo powiększany o aktualną stawkę podatku od towarów i usług.
2. Czynsz płatny będzie z góry do [*liczbowo*] dnia każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze [*numer rachunku bankowego Wynajmującego*].
3. Kwota Czynszu[[2]](#footnote-3) będzie naliczana począwszy od dnia wydania Lokalu w użytkowanie Najemcy.
4. Niezależnie od obowiązku zapłaty Czynszu Najemca obowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych związanych z używaniem Lokalu, w szczególności: [*należy wymienić wszystkie opłaty do jakich ponoszenia zobowiązany jest Najemca tj. np.: opłat za energię elektryczną, opłat za dostarczanie wody, opłat za dostarczanie ciepła, opłat za wywóz nieczystości*].
5. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalana będzie na podstawie rachunków lub innych dokumentów rozliczeniowych. Opłaty eksploatacyjne płatne będą w terminie [*liczbowo*] dni od dnia poinformowania przez Wynajmującego Najemcy o wysokości opłat eksploatacyjnych w danym miesiącu, na rachunek bankowy wskazany w ust. 2 powyżej.

**§ 4**

**Kaucja\*\***

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Wynajmującego mogących wyniknąć z Umowy, a w szczególności dla zabezpieczenia płatności Czynszu oraz ewentualnych szkód spowodowanych przez Najemcę, Najemca do dnia [*konkretna data*]/ w terminie [*liczbowo*] dni od jej zawarcia\*\*, przekaże Wynajmującemu kaucję w wysokości [*liczbowe oznaczenie* *konkretnej kwoty*] / [*określenie kwoty poprzez wskazanie krotności czynszu np. 2-krotności*] – miesięcznego Czynszu\*\*. Kaucja płatna jest na rachunek bankowy wskazany w § 3 ust. 2 powyżej.
2. W przypadku popadnięcia przez Najemcę w opóźnienie z zapłatą Czynszu lub innych należności określonych w Umowie bądź wyrządzenia szkody w Lokalu, Wynajmujący ma prawo zaliczyć kaucję lub jej odpowiednią część na poczet tych należności.
3. W przypadku zaspokojenia Wynajmującego z kaucji, Najemca zobowiązany jest do jej uzupełnienia do ustalonej pierwotnie wysokości w terminie [*liczbowo*] dni licząc od dnia otrzymania powiadomienia o rozliczeniu nieuregulowanych należności z kaucji, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego Umowy w trybie natychmiastowym.
4. Wynajmujący zobowiązuje się niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie [*liczbowo]* dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy oraz opróżnieniu przez Najemcę Lokalu, jego wydaniu w stanie nie pogorszonym i po wykonaniu przez Najemcę wszelkich innych zobowiązań wynikających z Umowy, zwrócić Najemcy kaucję, z zastrzeżeniem prawa potrącenia z kaucji nieuiszczonego zadłużenia z tytułu Czynszu lub kwot potrzebnych na pokrycie kosztów związanych z naprawą szkód spowodowanych przez Najemcę.

**§ 5**

**Obowiązki i prawa Stron**

1. Wynajmujący jest uprawniony do: [*w Umowie można nadać uprawnienia Wynajmującemu np. do dokonywania w obecności Najemcy kontroli stanu Lokalu celem sprawdzenia czy Najemca używa lokalu w sposób należyty i prawidłowy*].
2. Najemca zobowiązuje się:

a) używać Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, właściwościami i zgodnie z postanowieniami Umowy,

b) utrzymać Lokal w należytym stanie gospodarczym, technicznym i porządkowym oraz bezpiecznie użytkować Lokal zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

c) zgłaszać niezwłocznie Wynajmującemu uszkodzenia i awarie.

1. Wszelkie zmiany w Lokalu, w szczególności prace remontowe i adaptacyjne, przebudowy Lokalu, inne niż drobne nakłady, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Jeśli Najemca ulepszył Lokal za zgodą Wynajmującego, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Wszelkie nakłady na Lokal czynione przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, przepadają na rzecz Wynajmującego bez wynagrodzenia.

**§ 6**

**Czas trwania i rozwiązanie Umowy**

1. Strony zawierają Umowę na czas nieoznaczony/ oznaczony\*\* od [*data początkowa najmu*] do [*data końcowa najmu*] .
2. Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi w dniu [*konkretna data wydania*]/ w terminie [*liczba dni od zawarcia Umowy, kiedy Lokal zostanie wydany*] dni od dnia zawarcia Umowy\*\*.
3. Przekazanie Lokalu Najemcy zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi załącznik do Umowy.
4. Każda ze stron może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego\*\* okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego [*postanowienie, gdy umowa jest zawarta na czas nieokreślony]*.
5. Najemca/Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem [*liczba dni/miesięcy*] okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku[[3]](#footnote-4): *[np.: dla Najemcy - zawieszenia lub zakończenia prowadzenia działalności gospodarczej bądź utraty uprawnień koniecznych do wykonywania działalności gospodarczej]* [*postanowienie, gdy umowa jest zawarta na czas określony*].
6. Strony mogą wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy druga Strona nie przestrzega warunków Umowy i wynikających z niej obowiązków, w szczególności [*należy wskazać okoliczności warunkujące możliwość wypowiedzenia w trybie natychmiastowym*].
7. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 6 powyżej, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić Lokal.

**§ 7**

**Zwrot Lokalu**

1. W terminie [*liczbowo*] dni od dnia ustania Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Lokal, wraz z wyposażeniem wskazanym w Załączniku do Umowy.
2. Zwrot Lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.
3. Najemca zobowiązany jest do opróżnienia zwracanego Lokalu ze wszystkich stanowiących jego lub jego pracowników własność rzeczy – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich w terminie [*liczba dni*] dni od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego.

**§ 8**

**Postanowienia końcowe**

1. Strony mogą komunikować się za pośrednictwem poczty elektronicznej przy użyciu następujących adresów e-mail:

- Wynajmujący: [*adres e-mail Wynajmującego*]

- Najemca: [*adres e-mail Najemcy*]

1. Wszelkie załączniki wskazane w treści Umowy stanowią jej integralną część.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Wynajmujący Najemca

Załączniki:

- Szczegółowy opis Lokalu obejmujący w szczególności jego stan techniczny, inwentaryzację pomieszczeń, opis urządzeń i wyposażenia;

- Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.

1. data pewna może być uzyskana w sposób określony w [art. 81 § 2](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrsgm4tanjoobqxalrrgaytinbz&refSource=hyplink) KC, a istotne jest jedynie, by nastąpiło to przed zbyciem lokalu użytkowego; [↑](#footnote-ref-2)
2. W umowie można zawrzeć dodatkowe postanowienie o waloryzacji czynszu. Czynsz może być waloryzowany np. raz na rok na podstawie aktualnego dodatniego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. [↑](#footnote-ref-3)
3. Zgodnie z art. 673 § 3 KC jeżeli umowa została zawarta na czas określony zarówno Wynajmujący jak i Najemca mogą ją wypowiedzieć w wypadkach określonych w Umowie. [↑](#footnote-ref-4)