

** – 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 pewną¹, a lokal użytkowy został wydany najemcy.

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu r. w zwana dalej: **Umową**,
pomiędzy:

— Wariant dla osoby fizycznej:

....., PESEL:, legitymującym/cą się dowodem osobistym wydanym przez
..... o numerze zam. ul.
.....

— Wariant dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą:

....., zamieszkały/a w [adres miejsca zamieszkania] legitymujący się dowodem osobistym
wydanym przez o numerze / PESEL:,
prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod firmą, ul.
....., 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:, REGON:

— Wariant dla jednostki organizacyjnej

..... z siedzibą w, ul.
wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem, sąd
rejestrowy:, NIP:,
REGON:

reprezentowana/y przez:

..... –

zwany/a dalej: **Wynajmującym**,

a

— Wariant dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą:

....., zamieszkały/a w legitymujący się dowodem osobistym
wydanym przez o numerze / PESEL:,
prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod firmą, ul.
....., 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:, REGON:

— Wariant dla jednostki organizacyjnej

..... z siedzibą w, ul.
wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem, sąd

¹ data pewna może być uzyskana w sposób określony w art. 81 § 2 KC, a istotne jest jedynie, by nastąpiło to przed zbyciem lokalu użytkowego;

rejestrowy: , NIP: ,
REGON: ;
reprezentowana/y przez:

..... –

zwany/a dalej: **Najemcą,**

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

o treści następującej:

§ 1

Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że:
 - a. jest właścicielem lokalu użytkowego (dalej: **Lokal**) o łącznej powierzchni m² (słownie), liczącego pomieszczeń, znajdujący się na kondygnacji budynku zlokalizowanego w, dla którego Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer
 - b. Lokal obejmuje następujące pomieszczenia:
 - c. Lokal jest wyposażony w następujące instalacje:
 - d. Lokal ma charakter wyłącznie użytkowy, niemieszkalny, nie służący 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**.
 - e. 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.
 - f. 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
3. Zakazane jest prowadzenie w Lokalu innej działalności niż określona w § 2 ust. 2 Umowy**.
4. Najemca ma prawo do niewyłączonego korzystania z powierzchni wspólnych budynku, tj.

§ 3

Czynsz i opłaty eksploatacyjne

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu miesięcznie Czynnysz, którego wysokość Strony ustaliły na kwotę zł netto (słownie:, który będzie każdorazowo powiększany o aktualną stawkę podatku od towarów i usług.
2. Czynnysz płatny będzie z góry do dnia każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze
3. Kwota Czynnyszu² będzie naliczana począwszy od dnia wydania Lokalu w użytkowanie Najemcy.
4. Niezależnie od obowiązku zapłaty Czynnyszu Najemca obowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem Lokalu, w szczególności:
5. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalana będzie na podstawie rachunków lub innych dokumentów rozliczeniowych. Opłaty eksploatacyjne płatne będą w terminie 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 Czynnyszu oraz ewentualnych szkód spowodowanych przez Najemcę, Najemca do dnia/ w terminie dni od jej zawarcia**, przekaże Wynajmującemu kaucję w wysokości / – miesięcznego Czynnyszu**. Kaucja płatna jest na rachunek bankowy wskazany w § 3 ust. 2 powyżej.
2. W przypadku popadnięcia przez Najemcę w opóźnienie z zapłatą Czynnyszu 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 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 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 Czynnyszu lub kwot potrzebnych na pokrycie kosztów związanych z naprawą szkód spowodowanych przez Najemcę.

² W umowie można zawrzeć dodatkowe postanowienie o waloryzacji czynszu. Czynnysz 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.

§ 5

Obowiązki i prawa Stron

1. Wynajmujący jest uprawniony do:
2. Najemca zobowiązuje się:
 - a) używać Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, właściwościami i zgodnie z postanowieniami Umowy,
 - b) utrzymać Lokal w należyтым stanie gospodarczym, technicznym i porządkowym oraz bezpiecznie użytkować Lokal zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - c) zgłaszać niezwłocznie Wynajmującemu uszkodzenia i awarie.
3. Wszelkie zmiany w Lokalu, w szczególności prace remontowe i adaptacyjne, przebudowy Lokalu, inne niż drobne nakłady, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. 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.
5. Wszelkie nakłady na Lokal czynione przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, przypadają na rzecz Wynajmującego bez wynagrodzenia.

§ 6

Czas trwania i rozwiązanie Umowy

1. Strony zawierają Umowę na czas nieoznaczony/ oznaczony** od do
2. Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi w dniu/ w terminie 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
5. Najemca/Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku³:
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
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 dni od dnia ustania Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Lokal, wraz z wyposażeniem wskazanym w Załączniku do Umowy.

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.

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 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:
 - Najemca:
2. Wszelkie załączniki wskazane w treści Umowy stanowią jej integralną część.
3. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. 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.