

# UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

## Wynajmujący:

Imię i nazwisko / nazwa firmy .....

Adres zamieszkania / siedziby .....

PESEL / NIP ..... Nr dowodu / KRS / CEIDG .....

Reprezentowany przez (imię, nazwisko, funkcja) .....

## Najemca:

Imię i nazwisko / nazwa firmy .....

Adres zamieszkania / siedziby .....

PESEL / NIP ..... Nr dowodu / KRS / CEIDG .....

Reprezentowany przez (imię, nazwisko, funkcja) .....

## § 1. Przedmiot najmu

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy:

adres, piętro, nr lokalu .....

powierzchnia użytkowa (m<sup>2</sup>) ..... nr księgi wieczystej .....

pomieszczenia i części wspólne do używania (np. magazyn, WC, parking) .....

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu albo ma prawo go wynająć, a lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich uniemożliwiającymi najem. Wyposażenie lokalu i stan liczników określa protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przy wydaniu, który stanowi załącznik do umowy.

## § 2. Przeznaczenie i korzystanie

Lokal będzie używany wyłącznie jako (rodzaj działalności) .....

Najemca sam uzyskuje zgody i spełnia wymagania związane ze swoją działalnością (np. sanitarne, przeciwpożarowe, BHP). Zmiana przeznaczenia wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca przestrzega regulaminu budynku, jeżeli taki obowiązuje.

Godziny prowadzenia działalności (jeśli strony je ograniczają) .....

Najemca może umieścić szyld i oznaczenia na (zaznacz jedno):

- ☐ elewacji i witrynie lokalu po uzgodnieniu projektu z Wynajmującym; zgody administracyjne i opłaty (np. opłata reklamowa) obciążają Najemcę,
- ☐ wyłącznie wewnątrz lokalu i na drzwiach wejściowych.

Po zakończeniu najmu Najemca usuwa szyld i naprawia ślady montażu.

## § 3. Czas trwania

Umowa zostaje zawarta (zaznacz jedno):

- ☐ na czas nieoznaczony od dnia .....,
- ☐ na czas oznaczony od dnia ..... do dnia .....

## § 4. Czynsz, VAT i opłaty

Czynsz miesięczny netto ..... zł, słownie .....

Do czynszu (zaznacz jedno):

- ☐ dolicza się podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury,
- ☐ nie dolicza się VAT, bo Wynajmujący nie jest czynnym podatnikiem VAT (w razie rejestracji do VAT czynsz podany wyżej staje się czynszem netto) albo korzysta ze zwolnienia.

Czynsz płatny z góry do dnia ..... każdego miesiąca na rachunek .....

Oprócz czynszu Najemca pokrywa koszty (zaznacz):

- ☐ energii elektrycznej, gazu i wody według liczników lub podliczników, na podstawie refaktury albo w ramach umów zawartych przez Najemcę bezpośrednio z dostawcami,

- ☐ opłat eksploatacyjnych (np. zarządca, części wspólne, odpady) w kwocie ..... zł netto miesięcznie albo według rozliczenia zarządcy,
- ☐ internetu i telefonu na podstawie własnych umów.

Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku Wynajmującego. Za opóźnienie należą się odsetki ustawowe za opóźnienie, a gdy umowa jest transakcją handlową między przedsiębiorcami: odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

### § 5. Waloryzacja

Czynsz podlega waloryzacji (zaznacz jedno):

- ☐ raz w roku, od dnia ..... , o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok ogłoszony przez Prezesa GUS, na podstawie pisemnego zawiadomienia Najemcy; waloryzacja nie wymaga aneksu, a ujemny wskaźnik nie obniża czynszu,
- ☐ nie podlega waloryzacji w okresie obowiązywania umowy.

### § 6. Zabezpieczenie

Na zabezpieczenie należności z umowy Najemca (zaznacz jedno):

- ☐ wpłaca kaucję w kwocie ..... zł (równowartość ..... miesięcznych czynszów brutto) w dniu ..... ,
- ☐ przedstawia gwarancję bankową lub ubezpieczeniową na kwotę ..... zł, ważną do upływu 3 miesięcy po zakończeniu najmu, w terminie ..... ,
- ☐ nie składa zabezpieczenia.

Kaucja jest nieoprocentowana. Wynajmujący zwraca ją w ciągu 30 dni od zwrotu lokalu, po potrąceniu wymagalnych należności z umowy, w tym kosztu usunięcia szkód, za które odpowiada Najemca.

### § 7. Adaptacja, nakłady i naprawy

Najemca może przystosować lokal do swojej działalności na własny koszt, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na zakres prac. Prace wymagające pozwolenia lub zgłoszenia budowlanego Najemca wykonuje po ich uzyskaniu. Po zakończeniu najmu (zaznacz jedno):

- ☐ ulepszenia pozostają w lokalu bez zwrotu ich wartości,
- ☐ Wynajmujący może żądać przywrócenia stanu poprzedniego albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą ich wartości z chwili zwrotu (art. 676 k.c.).

Wynajmujący utrzymuje lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku i wykonuje naprawy obciążające właściciela, w tym instalacji i elementów konstrukcyjnych. Najemca wykonuje drobne naprawy i nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem (art. 662 § 2 i art. 681 k.c.) oraz niezwłocznie zgłasza potrzebę napraw obciążających Wynajmującego. Najemca udostępnia lokal do przeglądów i napraw po uzgodnieniu terminu, a w razie awarii niezwłocznie.

### § 8. Podnajem i ubezpieczenie

Najemca może podnajmować lokal lub jego część albo oddać go do bezpłatnego używania wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego. Najemca ubezpiecza w okresie najmu swoje mienie w lokalu oraz odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzonej działalności i posiadanego mienia.

Minimalna suma gwarancyjna OC (zł) ..... kopia polisy do dnia .....

Wynajmujący ubezpiecza budynek lub lokal od ognia i innych zdarzeń losowych, o ile nie robi tego wspólnota lub zarządca.

### § 9. Wypowiedzenie

Umowę zawartą na czas nieoznaczony każda ze stron może wypowiedzieć z zachowaniem terminu ..... miesięcy na koniec miesiąca kalendarzowego (bez wpisu: trzy miesiące, art. 688 k.c.). Umowę zawartą na czas oznaczony każda ze stron może wypowiedzieć z tym samym terminem wyłącznie w razie (zaznacz):

- ☐ naruszenia przez drugą stronę istotnych postanowień umowy, jeżeli nie usunęła naruszenia w terminie 14 dni od pisemnego wezwania,
- ☐ utraty przez Najemcę zezwolenia lub koncesji niezbędnej do działalności w lokalu,
- ☐ innych przyczyn: .....

Niezależnie od tego Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów w przypadkach z art. 667 § 2, 672, 685 i 687 k.c. (m.in. zwłoka z czynszem za co najmniej dwa pełne okresy płatności po pisemnym uprzedzeniu i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu), a Najemca w przypadkach z art. 664 § 2 i 682 k.c. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej.

### § 10. Wydanie i zwrot lokalu

Wydanie lokalu Najemcy nastąpi w dniu ..... kompletów kluczy .....

Wydanie i zwrot lokalu strony potwierdzają protokołem zdawczo-odbiorczym ze stanem lokalu, wyposażenia i liczników. Wynajmujący przekazuje Najemcy kopię lub wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej, jeżeli jest wymagane dla lokalu. Po zakończeniu najmu Najemca opróżnia lokal i zwraca go w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem § 7 i zużycia wynikającego z prawidłowego używania. Za każdy dzień zajmowania lokalu po zakończeniu umowy Najemca płaci wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości dotychczasowego czynszu i opłat, liczone proporcjonalnie za każdy dzień.

### § 11. Postanowienia końcowe

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strony podają adresy do doręczeń jak w komparycji i zawiadamiają się o ich zmianie. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o najmie. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron. Załączniki: protokół zdawczo-odbiorczy, odpisy z KRS lub wydruki z CEIDG stron, pełnomocnictwa (jeśli są).

Inne ustalenia (np. okres bezczynszowy na adaptację) .....

.....

.....  
**Wynajmujący**

.....  
**Najemca**

## ZAŁĄCZNIK NR 1. PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Zaznacz rodzaj protokołu:

- ☐ wydanie lokalu Najemcy w dniu ..... ,  
☐ zwrot lokalu Wynajmującemu w dniu ..... .

| Licznik             | Numer licznika | Stan | Uwagi |
|---------------------|----------------|------|-------|
| Energia elektryczna |                |      |       |
| Woda                |                |      |       |
| Gaz / ciepło        |                |      |       |

| Pomieszczenie, wyposażenie, klucze | Stan i uwagi (np. uszkodzenia, zdjęcia) |
|------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                    |                                         |
|                                    |                                         |
|                                    |                                         |
|                                    |                                         |
|                                    |                                         |
|                                    |                                         |
|                                    |                                         |
|                                    |                                         |
|                                    |                                         |

.....  
**Wynajmujący**

.....  
**Najemca**