

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu _____ w _____,

pomiędzy:

1. Wynajmującym:

Imię i nazwisko / nazwa firmy: _____

Forma prawna (jeśli dotyczy): _____

Adres siedziby / zamieszkania: _____

NIP / PESEL / KRS: _____

Rejestr przedsiębiorców (jeśli dotyczy): _____

Dokument tożsamości (jeśli osoba fizyczna):

Adres do doręczeń:

a

2. Najemcą:

Imię i nazwisko / nazwa firmy: _____

Forma prawna (osoba fizyczna / JDG / spółka / osoba prawna):

Adres siedziby / zamieszkania: _____

NIP / PESEL / KRS: _____

Rejestr przedsiębiorców (jeśli dotyczy): _____

Osoba reprezentująca (jeśli dotyczy): _____

Dokument tożsamości (jeśli osoba fizyczna):

Adres do doręczeń:

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, a osobno „Stroną”.

§1. PRZEDMIOT NAJMU

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy położony pod adresem:

o powierzchni użytkowej _____ m², składający się z następujących pomieszczeń:

(zwany dalej: „Lokalem”).

2. Lokal przeznaczony jest do prowadzenia przez Najemcę działalności:

☐ handlowej

☐ usługowej

☐ biurowej

☐ gastronomicznej

☐ innej: _____

Zakres działalności prowadzonej w Lokalu określa Najemca:

_____.

3. Najemca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej Umowy zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu, jego wyposażeniem, układem funkcjonalnym, dostępem do instalacji sanitarnych, elektrycznych, wentylacyjnych oraz przeciwpożarowych i nie zgłasza zastrzeżeń.

4. Szczegółowy opis wyposażenia Lokalu oraz stan liczników zostanie zawarty w protokole zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Strony w dniu wydania Lokalu Najemcy (Załącznik nr 1).

§2. CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta:

☐ na czas oznaczony, od dnia _____ do dnia _____;

☐ na czas nieoznaczony, od dnia _____.

2. W przypadku umowy na czas oznaczony Strony postanawiają, że Umowa nie ulega przedłużeniu na kolejny okres, chyba że Strony uzgodnią to w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§3. CZYNSZ I ZASADY PŁATNOŚCI

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu w wysokości _____ zł

(słownie:

_____).

2. Czynsz płatny jest miesięcznie, z góry, najpóźniej do dnia _____ każdego miesiąca,

na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze:

_____.

3. Za dzień dokonania płatności uznaje się dzień zaksięgowania środków na rachunku Wynajmującego.

4. Pierwsza płatność za okres od _____ do _____

powinna zostać dokonana najpóźniej do dnia _____.

5. Waloryzacja czynszu:

Strony postanawiają, że czynsz może ulec zmianie:

☐ corocznie o średnioroczny wskaźnik inflacji ogłaszany przez GUS;

☐ w inny sposób:

_____;

☐ czynsz pozostaje niezmienny przez okres trwania Umowy.

6. Strony postanawiają, że kwoty czynszu wskazane w ust. 1 stanowią:

☐ kwoty netto – do których zostanie doliczony podatek VAT według stawki obowiązującej na dzień wystawienia faktury, zgodnie z przepisami ustawy o podatku od towarów i usług;

☐ kwoty brutto – zawierające podatek VAT, o ile Wynajmujący jest zobowiązany do jego naliczenia.

7. Wynajmujący, o ile jest podatnikiem VAT, wystawia Najemcy fakturę VAT za każdy okres rozliczeniowy. W przypadku, gdy Wynajmujący nie jest

podatnikiem VAT, wystawia rachunek lub inny dokument potwierdzający należność.

§4. OPŁATY EKSPLOATACYJNE I MEDIA

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów eksploatacyjnych związanych z używaniem Lokalu, w szczególności:

- opłat administracyjnych,
- opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- opłat za energię elektryczną, gaz, wodę, odprowadzanie ścieków, Internet i inne media,
- opłat za utrzymanie części wspólnych budynku, o ile dotyczą Najemcy,
- podatku od nieruchomości, jeżeli obowiązek jego pokrywania spoczywa na Najemcy zgodnie z ustaleniami Stron.

2. Opłaty, o których mowa w ust. 1:

- ☐ Najemca opłaca bezpośrednio dostawcom;
- ☐ Najemca opłaca Wynajmującemu, który dokonuje dalszych rozliczeń.

3. Najemca zobowiązany jest na żądanie Wynajmującego przedkładać dowody zapłaty wszystkich opłat eksploatacyjnych.

4. W przypadku refakturowania przez Wynajmującego opłat za media lub inne świadczenia na Najemcę, do wartości tych opłat doliczany jest podatek VAT w stawkach obowiązujących dla danego rodzaju świadczenia, o ile Wynajmujący jest zobowiązany do jego naliczenia na podstawie przepisów prawa podatkowego.

§5. KAUCJA

1. Strony ustalają, że:

☐ niniejsza Umowa zawarta jest bez kaucji;

☐ Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości _____ zł

(słownie:

_____), nie
później niż w dniu podpisania Umowy.

2. Kaucja zabezpiecza roszczenia Wynajmującego, w szczególności z tytułu:

- zaległego czynszu i opłat eksploatacyjnych;
- szkód w Lokalu wynikłych z użytkowania ponad normalne zużycie;
- kosztów przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego;
- innych należności wynikających z Umowy.

3. Zwrot kaucji następuje w terminie 14 dni od dnia zwrotu Lokalu, po dokonaniu pełnego rozliczenia Najemcy.

§6. WYDANIE LOKALU

1. Wydanie Lokalu następuje w dniu podpisania Umowy wraz z podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego (Załącznik nr 1).

2. Wynajmujący wydaje Najemcy:

- klucze do Lokalu: _____ sztuk,
- środki dostępu / piloty: _____,
- inne elementy: _____.

§7. OBOWIĄZKI NAJEMCY

Najemca zobowiązuje się w szczególności do:

- 1) wykorzystywania Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, Umową i przepisami prawa;
- 2) prowadzenia działalności zgodnie z przepisami sanitarnymi, BHP, ppoż. i branżowymi;
- 3) utrzymania Lokalu w należyтым stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym;
- 4) dokonywania bieżących napraw i konserwacji obciążających Najemcę;
- 5) niezwłocznego zgłaszania Wynajmującemu usterek, awarii i zagrożeń;
- 6) niewprowadzania zmian w Lokalu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
- 7) nieprowadzenia działalności uciążliwej dla budynku lub otoczenia;
- 8) ponoszenia odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez siebie, pracowników, klientów, kontrahentów lub inne osoby, którym umożliwił dostęp do Lokalu;
- 9) udostępniania Lokalu Wynajmującemu na potrzeby kontroli, przeglądów technicznych oraz usuwania awarii — po wcześniejszym powiadomieniu co najmniej 48 godzin wcześniej, chyba że chodzi o awarię wymagającą natychmiastowego działania.

§8. REKLAMY, SZYLDY I OZNAKOWANIE

1. Instalacja szyldów, reklam, tablic informacyjnych, oświetlenia oraz innych elementów na elewacji, drzwiach, witrynie lub wewnątrz części wspólnych wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się do demontażu oznakowania i przywrócenia powierzchni do stanu poprzedniego.

§9. ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA

1. Najemca nie może zmienić sposobu użytkowania Lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Jeżeli zmiana wymaga zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, wszelkie obowiązki i koszty ponosi Najemca.

§10. UBEZPIECZENIE

Najemca:

☐ zobowiązuje się do zawarcia i utrzymywania przez cały okres trwania Umowy ubezpieczenia OC prowadzonej działalności na sumę gwarancyjną nie niższą niż _____ zł;

☐ nie ma obowiązku zawierania ubezpieczenia.

§11. PODNAJEM

Oddanie Lokalu w podnajem, użyczenie lub udostępnienie osobom trzecim wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.

§12. KONTROLA LOKALU

Kontrola stanu Lokalu oraz sposobu jego użytkowania może odbywać się nie częściej niż raz na 3 miesiące, po wcześniejszym powiadomieniu Najemcy z co najmniej 48-godzinny wyprzedzeniem. W sytuacjach awaryjnych Wynajmujący ma prawo wejść do Lokalu niezwłocznie.

§13. ODPOWIEDZIALNOŚĆ STRON

1. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe w Lokalu ponad normalne zużycie, w tym szkody wyrządzone przez osoby trzecie, którym umożliwił dostęp do Lokalu.
2. Wynajmujący odpowiada za wady Lokalu, które istniały w chwili jego wydania, a o których Najemca nie wiedział i nie mógł wiedzieć przy zachowaniu należytej staranności.

§14. KARY UMOWNE

1. W przypadku korzystania z Lokalu po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu.
2. W przypadku dokonania zmian w Lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca zapłaci karę umowną w wysokości _____ zł.
3. Zapłata kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego jej wysokość.

§15. ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wypowiedzenie Umowy następuje z zachowaniem następujących terminów:
 - ☐ 1 miesiąca;
 - ☐ 3 miesięcy;
 - ☐ innego: _____.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:

- zalega z płatnościami przez okres dłuższy niż _____ dni;
- używa Lokalu niezgodnie z Umową lub jego przeznaczeniem;
- prowadzi działalność sprzeczną z prawem;
- rażąco narusza przepisy PPOŻ, BHP lub sanitarne;
- prowadzi działalność uciążliwą dla otoczenia.

§16. ZWROT LOKALU

1. Najemca zobowiązuje się zwrócić Lokal w dniu zakończenia Umowy w stanie niepegorszym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.

2. Zwrot Lokalu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym.

§17. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Załącznik nr 1 – Protokół zdawczo-odbiorczy;
- 2) Załącznik nr 2 – Stany liczników (opcjonalnie).

§18. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

PODPISY:

Wynajmujący: _____ Data: _____

Najemca: _____ Data: _____