

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Dnia ..... roku w .....

pomiędzy:

### \* OSOBA FIZYCZNA

(imię i nazwisko)

.....  
PESEL ....., legitymującym/cą się numerem  
osobistym seria .....nr.....,  
zam. ....  
....., prowadzącym/cą działalność  
gospodarczą pod firmą .....  
NIP ....., REGON .....,  
zwanym/ną dalej „Wynajmującym”

a

### \* OSOBA PRAWNA

(pełna nazwa)

.....  
.....  
z siedzibą w ....., ul.  
....., wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS pod  
numerem ....., której akta rejestrowe prowadzi  
Sąd Rejonowy ..... w  
..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru  
Sądowego.  
NIP ....., REGON .....  
zwanym/ ną dalej „Najemcą”

zwanymi dalej łącznie „Stronami”

zawarta została umowa najmu (dalej: „Umowa”), treści następującej:

## §1 Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy ..... lokal użytkowy (dalej „Lokal”) o łącznej powierzchni ..... metrów (słownie.....), liczący ..... pomieszczeń, znajdujący się na ..... piętrze budynku zlokalizowanym w ..... przy ul. ...., a Najemca bierze w najem Lokal i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony Czynsz, zgodnie z postanowieniami Umowy.
2. Najemca ma prawo do niewyłączonego korzystania z powierzchni wspólnych budynku, tj. ....
3. 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 nr 1 do Umowy.
4. Zmiana przeznaczenia Lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

## § 2 Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem Lokalu.
2. Najemca oświadcza, że zgodnie z prawem prowadzi działalność gospodarczą w następującym zakresie.....
3. Najemca oświadcza, że przed zawarciem Umowy obejrzał Lokal i zapoznał się z jego stanem technicznym.
4. Najemca oświadcza, że stan techniczny Lokalu jest dobry, Lokal jest przydatny do używania, w szczególności brak jest wad Lokalu ograniczających lub wyłączających jego przydatność do umówionego użytku, ani też wad zagrażających zdrowiu ludzi, o których mowa w art. 682 k.c.

## § 3 Czas trwania umowy

1. Strony zawierają Umowę na czas \*nieoznaczony / oznaczony od ..... do .....
2. Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi w dniu .....

## §4 Czynsz, Kaucja

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu miesięcznie „Czynsz”, na który składa się: „Stawka czynszowa netto”, powiększona o podatek od towarów i usług. Obowiązek czynszowy powstaje z dniem przekazania Lokalu Najemcy.
2. Czynsz netto wynosi: ..... zł (słownie.....)
3. Czynsz płatny będzie z góry, do ..... dnia każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr .....  
.....  
Zmiana przez Wynajmującego numeru rachunku bankowego, na który przekazywany jest Czynsz nie stanowi zmiany Umowy i do swej skuteczności wymaga jedynie przesłania oświadczenia Wynajmującego wskazującego nowy numer rachunku, na który mają być dokonywane wpłaty Czynszu.
4. Czynsz netto może być waloryzowany raz w roku o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny. Waloryzacja nie stanowi zmiany Umowy i wymaga formy pisemnej.
5. W przypadku, gdy wskaźnik wzrostu towarów i usług konsumpcyjnych, o którym mowa w ust. 4 za dany rok kalendarzowy będzie ujemny, wówczas Stawka czynszowa netto na dany rok wynosi tyle ile za rok poprzedzający.
6. Tytułem zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Wynajmującego mogących wyniknąć z Umowy Najemca, w terminie ..... dni od jej zawarcia, wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości ..... – miesięcznego Czynszu netto. Kaucja płatna będzie na rachunek bankowy Wynajmującego.
7. Kaucja zabezpieczać będzie ewentualne roszczenia Wynajmującego o naprawienie szkody spowodowanej przez Najemcę w związku z nienależytym wykonywaniem postanowień Umowy.
8. W przypadku zaspokojenia Wynajmującego z kaucji, Najemca zobowiązany jest do jej uzupełnienia do ustalonej pierwotnie wysokości w terminie ..... dni od daty otrzymania powiadomienia o rozliczeniu nieuregulowanych należności z kaucji.
9. 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, bez oprocentowania, z zastrzeżeniem prawa potrącenia z kaucji wszelkich należności nieuregulowanych przez Najemcę i kwot potrzebnych na pokrycie kosztów związanych z naprawą szkód spowodowanych przez Najemcę.

## §5

### Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do Lokalu.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do:
  - a) .....
  - b) .....
  - c) .....
  - d) .....
3. Wynajmujący jest uprawniony do:
  - a) dokonywania w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela kontroli stanu Lokalu celem sprawdzenia czy Najemca używa lokalu i wywiązuje się z postanowień Umowy w sposób należyty i prawidłowy.
  - b) .....
  - c) .....
  - d) .....
  - e) .....

## §6

### Obowiązki i uprawnienia Najemcy

1. Najemcy nie przysługuje prawo oddania Lokalu w podnajem lub do używania w całości lub części, chyba że za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się:
  - a) używać Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, właściwościami i zgodnie z postanowieniami Umowy,
  - b) używać Lokal wyłącznie w charakterze, o którym mowa w § 2 ust. 2 Umowy oraz wyłącznie w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. W tym zakresie Lokal może być używany również przez pracowników Najemcy,
  - c) ubezpieczyć Lokal od ognia i innych żywiołów, kradzieży części składowych i odpowiedzialności cywilnej,
  - d) przestrzegać przepisów przeciwpożarowych,
  - e) utrzymać Lokal w porządku oraz należyтым stanie technicznym,
  - f) dokonywać na własny koszt drobnych napraw i remontów związanych ze zwykłym użytkowaniem Lokalu, w szczególności: malowania pomieszczeń, wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz Lokalu oraz ich wymiany, konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej, usuwania powstałych uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów wyposażenia, konserwacji i naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokali, dopływu i odpływu wody,
  - g) utrzymać na własny koszt Lokal i jego otoczenie w należyтым stanie sanitarno – porządkowym,
  - h) zgłaszać niezwłocznie Wynajmującemu uszkodzenia i awarie, których usunięcie obciąża Wynajmującego,
  - i) nie dokonywać w Lokalu zmian naruszających jego stan lub obniżających jego wartość.
3. Najemca zobowiązuje się ponosić opłaty bieżące za:

- a) ogrzewanie Lokalu, zgodnie ze wskazaniem liczników,
- b) energię elektryczną, zgodnie ze wskazaniem liczników,
- c) wodę, zgodnie ze wskazaniem liczników,
- d) wywóz odpadów.

## §7

### Prace remontowe, ulepszenia

1. Wszelkie zmiany w Lokalu, w szczególności prace remontowe i adaptacyjne, przebudowy Lokalu wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Jeśli Najemca ulepszył Lokal za zgodą Wynajmującego, zgodnie z ust. 1, 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, przypadają na rzecz Wynajmującego bez wynagrodzenia.

## §8

### Rozwiązanie, wypowiedzenie Umowy

1. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca nie przestrzega warunków Umowy i wynikających z niej obowiązków, w szczególności:
  - a) używa Lokalu, w tym urządzeń i instalacji w sposób sprzeczny z Umową lub z ich przeznaczeniem i nie zaprzestanie takiego używania w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu,
  - b) zaniedbuje Lokal lub jego wyposażenie lub doprowadza do uszkodzenia Lokalu w tym urządzeń i instalacji i nie usunie zaniedbań lub uszkodzeń w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu,
  - c) dopuszcza się opóźnienia za co najmniej ..... miesiące z zapłatą Czynszu lub innych należności określonych Umową w całości lub w części i nie dokona zapłaty pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia i udzieleniu mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego Czynszu lub innych należności określonych Umową,
  - d) wykona jakiegokolwiek prace określone w § 7 ust. 1 bez pisemnej zgody Wynajmującego i bez zatwierdzenia przez Wynajmującego na piśmie projektu tych prac,
  - e) przeniesie bez zgody Wynajmującego prawa i zobowiązania wynikające z Umowy lub odda Lokal w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego lub odpłatnego używania lub w podnajem,
  - f) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali budynku uciążliwym,
  - g) naruszy inne postanowienia Umowy i nie zaprzestanie ich naruszania w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić Lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

## **§ 9** **Zwrot Lokalu**

1. W dniu następującym po dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal Wynajmującemu, wraz z wyposażeniem wskazanym w Załączniku nr 1 do Umowy i w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Zwrot Lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.
3. Zwracany Lokal powinien być opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy. W przypadku nie usunięcia rzeczy przez Najemcę, Wynajmującemu przysługuje prawo ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt Najemcy.

## **§10** **Postanowienia końcowe**

1. Postanowienia Umowy stanowią całość porozumienia między Stronami i zastępują wszelkie wcześniejsze umowy, porozumienia i uzgodnienia, ustne lub pisemne, pomiędzy jej Stronami w odniesieniu do jej przedmiotu. Wszelkie załączniki wskazane w treści Umowy stanowią jej integralną część.
2. Wszystkie nagłówki Umowy zostały umieszczone wyłącznie w celu ułatwienia orientacji w jej treści i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy.
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**

**Załącznik 1**

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY LOKALU**

W dniu ..... roku w Lokalu przy ul.  
..... stanowiącym przedmiot najmu zgodnie  
z Umową Najmu Lokalu Użytkowego z dnia ..... roku stawili się:

..... jako **Wynajmujący**  
oraz  
..... jako **Najemca**

Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przejmuje w najem Lokal, na dowód czego sporządzono niniejszy Protokół.

Strony potwierdzają, że:

1. Lokal wyposażony jest w następujące przedmioty i meble:
  - a) .....
  - b) .....
  - c) .....
  - d) .....
  - e) .....
  - f) .....
  - g) .....
  - h) .....
  - i) .....
  
2. Najemca zgłasza następujące uwagi do stanu wyposażenia Lokalu:  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....
  
3. Lokal znajduje się w dobrym stanie technicznym, szczegółowo przedstawionym w dokumentacji fotograficznej stanowiącej Załącznik nr 1 niniejszego Protokołu.
  
4. Najemca zgłasza następujące uwagi do stanu technicznego Lokalu:  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

5. Stany liczników na dzień podpisania Protokołu:

- a) Stan licznika energii elektrycznej numer ..... wynosi:  
.....
- b) Stan licznika wody zimnej (ZW) numer ..... wynosi: .....  
.....
- c) Stan licznika wody ciepłej (CW) numer ..... wynosi: .....  
.....
- d) Stan licznika centralnego ogrzewania (CO) numer..... wynosi: .....  
.....

6. Wynajmujący wydaje Najemcy:

- a) .....komplety kluczy do zamków w Lokalu,
- b) .....,
- c) .....,
- d) .....

7. Inne ustalenia i potwierdzenia Stron:

- a) .....,
- b) .....

Wynajmujący

Najemca

- Załącznik nr 1 – Płyta DVD z dokumentacją zdjęciową przedstawiającą stan Lokalu oraz jego wyposażenia.