

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu ..... roku w ..... pomiędzy:

**\* OSOBA FIZYCZNA**  
**prowadząca działalność gospodarczą**  
(imię i nazwisko)

.....  
zam. ....,  
PESEL ....., legitymującym/cą się dowodem osobistym  
seria .....nr....., wydanym  
przez .....  
- indywidualnym przedsiębiorcą wpisanym do CEIDG (odpis w załączeniu), prowadzącym/cą  
działalność gospodarczą pod nazwą: ..... z siedzibą  
w ..... ul. .... NIP: .....,  
REGON: .....,

**\* 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 .....,

\*kapitał zakładowy (jeśli będzie to spółka kapitałowa),  
reprezentowana przez (zgodnie z załączonym KRS):

– .....

zwanym/ną dalej „Wynajmującym”

a

**\* OSOBA FIZYCZNA**  
**prowadząca działalność gospodarczą**  
(imię i nazwisko)

.....  
zam. ....,  
PESEL ....., legitymującym/cą się dowodem osobistym  
seria ..... nr....., wydanym  
przez .....

- indywidualnym przedsiębiorcą wpisanym do CEIDG (odpis w załączeniu), prowadzącym/cą  
działalność gospodarczą pod nazwą: ..... z siedzibą  
w ..... ul. .... NIP: .....,  
REGON: .....,

**\* 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 .....,

\*kapitał zakładowy (jeśli będzie to spółka kapitałowa),  
reprezentowana przez (zgodnie z załączonym KRS):

– .....

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 ..... m<sup>2</sup> (słownie.....), liczący ..... pomieszczeń, znajdujący się na ..... piętrze budynku zlokalizowanego w ..... przy ul. ...., dla którego Sąd Rejonowy ....., .... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer: ..... a Najemca bierze w najem Lokal i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony Czynsz, zgodnie z postanowieniami Umowy.
2. Lokal obejmuje następujące pomieszczenia: .....
3. Lokal jest wyposażony w następujące instalacje:.....
4. Najemca ma prawo do niewyłączonego korzystania z powierzchni wspólnych budynku, tj. ....
5. 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.
6. Zmiana przeznaczenia Lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

## § 2 Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że:
  - a) jest właścicielem Lokalu,
  - b) 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,
  - c) stan techniczny Lokalu jest dobry, Lokal jest przydatny do użytkowania, 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.
2. Najemca oświadcza, że:
  - a) zgodnie z prawem prowadzi działalność gospodarczą w następującym zakresie .....
  - b) przed zawarciem Umowy obejrzał Lokal i zapoznał się z jego stanem technicznym i nie składa żadnych zastrzeżeń.

## § 3

## Czas trwania 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, przy czym dokładny termin zostanie ustalony przez Strony za pośrednictwem poczty elektronicznej.
3. Przekazanie Lokalu Najemcy zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi załącznik do Umowy.

## §4

### Czynsz, Opłaty eksploatacyjne, Kaucja

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu miesięcznie czynsz, zwany wcześniej i dalej: „**Czynszem**”, którego wysokość Strony ustaliły na kwotę ..... zł (słownie: .....), który będzie każdorazowo powiększany o aktualną stawkę podatku od towarów i usług. Obowiązek czynszowy powstaje z dniem przekazania Lokalu Najemcy.
2. Czynsz płatny będzie z góry, do ..... dnia każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze ..... Zmiana przez Wynajmującego numeru rachunku bankowego, na który przekazywany jest Czynsz, nie stanowi zmiany Umowy i do swej skuteczności wymaga jedynie przesłania przez Wynajmującego oświadczenia Najemcy, w którym wskazany zostanie nowy numer rachunku bankowego, na który mają być dokonywane wpłaty Czynszu.
3. Czynsz 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.
4. W przypadku, gdy wskaźnik wzrostu towarów i usług konsumpcyjnych, o którym mowa w ust. 3 powyżej, za dany rok kalendarzowy będzie ujemny, wówczas Czynsz za dany rok wynosi tyle ile za rok poprzedzający.
5. Niezależnie od obowiązku zapłaty Czynszu Najemca obowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych niezależnych od Wynajmującego, a związanych z użytkowaniem Lokalu, w szczególności: opłat za energię elektryczną, opłat za dostarczanie wody, opłat za dostarczanie ciepła, opłat za wywóz nieczystości.
6. Najemca przyjmuje do wiadomości, że opłaty eksploatacyjne mają charakter zmienny, ich wysokość uzależniona jest od czynników niezależnych od Wynajmującego, w szczególności takich jak: sezon grzewczy, zużycie wody, energii elektrycznej, gazu przez Najemcę.
7. 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.

8. Tytułem zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Wynajmującego mogących wyniknąć z Umowy, a w szczególności dla zabezpieczenia płatności Czynszu oraz ewentualnych szkód spowodowanych przez Najemcę, Najemca w terminie ..... dni od jej zawarcia, wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości ..... – miesięcznego Czynszu. Kaucja płatna jest na rachunek bankowy wskazany w ust. 2 powyżej.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu lub innych należności określonych w Umowie lub wyrządzenia szkody w Lokalu przez Najemcę, Wynajmujący jest uprawniony zaliczyć kaucję lub jej odpowiednią część na poczet tych należności.
10. 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, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego Umowy w trybie natychmiastowym.
11. 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.
12. Dla zabezpieczenia płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych, Wynajmującemu przysługuje także prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy znajdujących się w Lokalu, za wyjątkiem rzeczy niepodlegających zajęciu z mocy prawa.

również zastaw na rzeczach znajdujących się w lokalu i służących do prowadzenia działalności gospodarczej.

## §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 Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem 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 związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, o której mowa w §2 ust. 2 lit. a) Umowy. W tym zakresie Lokal może być używany również przez pracowników Najemcy,
  - c) przestrzegać przepisów przeciwpożarowych,
  - d) utrzymać Lokal w porządku oraz należyтым stanie technicznym,
  - e) 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 Lokalu, dopływu i odpływu wody,
  - f) utrzymać na własny koszt Lokal i jego otoczenie w należyтым stanie sanitarno – porządkowym,
  - g) zgłaszać niezwłocznie Wynajmującemu uszkodzenia i awarie, których usunięcie obciąża Wynajmującego,
  - h) nie dokonywać w Lokalu zmian naruszających jego stan lub obniżających jego wartość.

## **§7**

### **Prace remontowe, ulepszenia**

1. Wszelkie zmiany w Lokalu, w szczególności prace remontowe i adaptacyjne, przebudowy Lokalu wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i zatwierdzenia przez Wynajmującego na piśmie projektu tych prac.
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, przepadają na rzecz Wynajmującego bez wynagrodzenia.

## §8

### Rozwiązanie, wypowiedzenie Umowy

#### **Wariant I (umowa na czas nieokreślony):**

1. \*Każda ze stron może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego. (\*postanowienie, gdy umowa jest zawarta na czas nieokreślony).

#### **Wariant II (umowa na czas określony):**

1. \*Najemca uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem ..... okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:

- 1) zawieszenia działalności gospodarczej;
- 2) utraty uprawnień koniecznych do wykonywania działalności gospodarczej;
- 3) zakończenia prowadzenia działalności gospodarczej.

(\*postanowienie, gdy umowa jest zawarta na czas określony).

2. 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 Umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego i bez zatwierdzenia przez Wynajmującego na piśmie projektu tych prac,
- e) gdy Najemca odda Lokal w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego lub odpłatnego używania lub w podnajem, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
- f) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,

- g) naruszy inne postanowienia Umowy i nie zaprzestanie ich naruszania w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 powyżej, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić Lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

## **§ 9**

### **Zwrot Lokalu**

1. W terminie ..... dni od dnia ustania Umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Lokal, wraz z wyposażeniem wskazanym w załączniku do Umowy i w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
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.

Postanowienie zawarte w ust. 3 chroni wynajmującego. W praktyce często można spotkać się z sytuacjami, gdy najemca opuszcza lokal, pozostawiając w nim wiele swoich rzeczy, często o niewielkiej wartości. Jeśli jest ich dużo, mogą powodować po stronie wynajmującego trudności w ponownym wynajmie lokalu. Dlatego też ważne jest, aby wynajmujący mógł pozbyć się tych przedmiotów bez obaw, że najemca w przyszłości zażąda ich zwrotu.

## **§ 10**

### **Komunikacja Stron**

1. W trakcie wykonywania Umowy, Strony mogą komunikować się za pośrednictwem poczty elektronicznej przy użyciu następujących adresów e-mail:
  - Wynajmujący: .....@.....;
  - Najemca .....@.....
2. Zmiana adresów e-mail określonych w ust. 1 powyżej jest dokonywana poprzez informację skierowaną do drugiej Strony na piśmie i nie wymaga zmiany Umowy.

Należy jednak pamiętać, że komunikacja mailowa nie powinna zmieniać treści postanowień umownych, ponieważ każda zmiana umowy dla swojej ważności wymaga formy pisemnej (zob. § 11 ust. 4 umowy).

## **§11**



## **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.

### **Załączniki:**

- Odpis CEIDG Wynajmującego
- Odpis KRS Najemcy
- Szczegółowy Opis Lokalu
- Protokół Zdawczo- Odbiorczy

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**