



## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta dniu \_\_\_\_\_ roku, w \_\_\_\_\_ (dalej **Umowa**)

pomiędzy:

(imię i nazwisko, firma lub nazwa), (siedziba, adres), (oznaczenie rejestru, sądu rejestrowego, organu prowadzącego ewidencję działalności gospodarczej lub innego rejestru), (numer KRS, numer wpisu do ewidencji działalności gospodarczej lub innego rejestru), (wysokość kapitału zakładowego oraz informacja o jego wpłaceniu i w jakiej wysokości w przypadku spółek akcyjnych), (NIP numer), odpis aktualny z rejestru stanowi załączniki do Umowy, reprezentowanym/-ą przez:

\_\_\_\_\_

zwani dalej **Wynajmującym** z jednej strony,

oraz

(imię i nazwisko, firma lub nazwa), (siedziba, adres), (oznaczenie rejestru, sądu rejestrowego, organu prowadzącego ewidencję działalności gospodarczej lub innego rejestru), (numer KRS, numer wpisu do ewidencji działalności gospodarczej lub innego rejestru), (wysokość kapitału zakładowego oraz informacja o jego wpłaceniu i w jakiej wysokości w przypadku spółek akcyjnych), (NIP numer) reprezentowanym/-ą przez:

\_\_\_\_\_

zwany dalej **Najemcą**, ze strony drugiej,

dalej zwani także **Stronami**, a osobno **Stroną**

o następującej treści:

### § 1.

#### Prawo własności

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w budynku usytuowanym w \_\_\_\_\_ przy ul. \_\_\_\_\_ na oznaczonego numerem \_\_\_\_\_ o powierzchni \_\_\_\_ m<sup>2</sup> (dalej **Lokal**). Lokal składa się z \_\_\_\_\_ pokoi, \_\_\_\_\_, łazienki z WC i położony jest na \_\_\_\_\_ kondygnacji budynku i jest objęty KW Nr \_\_\_\_\_ prowadzonej przez Sąd Rejonowy w \_\_\_\_\_.



2. Wynajmujący przedstawia tytuł prawny do Lokalu do wglądu Najemcy.
3. Wynajmujący oświadcza, że Lokal wolny jest od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z niniejszej Umowy.

## § 2.

### Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest najem Lokalu.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Lokal **na cele biurowe**.
3. Najemca oświadcza, że zamierza wykorzystywać Lokal do celów biurowych zgodnie z prowadzoną przez niego działalnością, a Wynajmujący, że w Lokalu może być prowadzona taka działalność.
4. Wszelkie zmiany sposobu wykorzystania Lokalu wymagają uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Wynajmujący oświadcza, że Lokal spełnia wszelkie wymogi przeciwpożarowe oraz z zakresu bezpieczeństwa i zaopatrzony jest we wszystkie media i instalacje komunalne zgodnie z polskim prawem i polskimi normami w tym zakresie.
6. Wszystkie prace remontowo-adaptacyjne, które Najemca chce wykonać w związku z przystosowaniem Lokalu do swojej działalności winny być wykonane z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego i zasad sztuki budowlanej z uwzględnieniem warunków konstrukcyjnych i technicznych budynku. Na wykonanie powyższych prac wymagana jest pisemna zgoda Wynajmującego.

## § 3.

### Okres obowiązywania Umowy

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na okres **12 miesięcy** poczynając **od dnia \_\_\_\_\_ roku do dnia \_\_\_\_\_ roku**.
2. Wydanie lokalu nastąpi do dnia \_\_\_\_\_ roku po sporządzeniu i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego jako podstawy do ewentualnych wzajemnych rozliczeń stanowiącego



załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Najemca oświadcza, że Lokal obejrzał osobiście, zapoznał się ze stanem techniczno-użytkowym, standardem wykonania i wykończenia, który akceptuje.

#### § 4.

##### Czynsz najmu i inne świadczenia

1. Strony ustalają miesięczny czynsz za najem Lokalu (dalej **Czynsz**) na kwotę \_\_\_\_\_ **złotych** (\_\_\_\_\_ złotych), powiększony o stosowny podatek VAT, płatny co miesiąc **z góry do dnia \_\_\_\_\_ każdego miesiąca**, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.
2. Określony w niniejszej Umowie czynsz będzie płatny przelewem bankowym na niniejszy rachunek bankowy Wynajmującego:

\_\_\_\_\_

Za datę realizacji płatności uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego.

3. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu najmu lub opłat dodatkowych Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych.
4. Najemca zobowiązuje się ponosić opłaty związane z eksploatacją Lokalu w okresie najmu, w szczególności za łączność mediów, wywóz nieczystości, ochronę fizyczną oraz proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni względem Budynku opłaty związane z użytkowaniem części wspólnej Budynku, w tym za: oświetlenie, ogrzewanie, windy, wodę i kanalizację, sprzątnięcie, konserwację i naprawy, fundusz remontowy oraz opłaty związane z zarządzaniem częścią wspólną Budynku w wysokości zgodnej z fakturami wystawionymi na Wspólnotę Budynku, wynikające z rachunków wystawianych przez dostawców tych mediów i usług, z uwzględnieniem wzrostu cen.
5. Na poczet nieopłaconych należności z tytułu najmu Najemca wpłaca Wynajmującemu kaucję w wysokości \_\_\_\_\_ **złotych** (słownie: \_\_\_\_\_ złotych).
6. Wynajmujący upoważnia Najemcę do kontraktowania dodatkowych mediów lub usług związanych z prowadzoną w Lokalu działalnością. Gdy tylko będzie to możliwe, powinno to



następować bezpośrednio na imię Najemcy. W każdym takim przypadku, rachunki z tego tytułu powinny być przesyłane przez dostawcę bezpośrednio Najemcy.

7. Najemca zobowiązany jest rozwiązać umowy, o których mowa w ust. 6, ze skutkiem najpóźniej na koniec okresu obowiązywania Umowy.

## **§ 5.**

### **Korzystanie z Lokalu**

1. Najemca ma zapewniony nieograniczony dostęp do Lokalu oraz budynku 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu.
2. Z zastrzeżeniem postanowień § 6. ust 2 umowy Najemca korzystać będzie z niezakłóconego i wyłącznego posiadania Lokalu przez cały okres najmu.
3. Najemca jest uprawniony do umieszczenia na budynku oraz przy wejściu do Lokalu banerów oraz tablic informacyjnych dotyczących prowadzonej przez niego działalności, jednakże ich rozmiar i sposób montażu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W celu sprawdzenia stanu Lokalu Wynajmujący może dokonywać jego przeglądu, jednakże tylko po uprzednim powiadomieniu Najemcy i w terminie z nim uzgodnionym. Przy przeglądzie konieczna jest obecność osoby używającej Lokal.
5. Najemca nie może dokonywać żadnych ulepszeń, renowacji i zmian, które naruszyłyby substancję budowlaną Lokalu, oraz nie może zmieniać przeznaczenia Lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemca jest obowiązany do utrzymania Lokalu we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i do ponoszenia kosztów drobnych nakładów (zgodnie z art. 681. KC) wynikających ze zwykłego używania Lokalu.
7. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe z jego winy, a także osób działających w jego imieniu i zobowiązany jest zwrócić koszty usunięcia wyrządzonych szkód lub naprawić wyrządzone szkody własnym staraniem.
8. Najemca nie może, bez zgody Wynajmującego, podnająć albo oddać Lokal w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim.
9. Ubezpieczenie Lokalu i majątku ruchomego Wynajmującego od zalania, pożaru, włamania i



innych zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej obciążają Wynajmującego.

10. Najemca może ubezpieczyć swoje rzeczy wniesione do lokalu Wynajmującego. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym Najemcy.

## **§ 6.**

### **Przeróbki i naprawy Lokalu**

1. Najemca jest uprawniony do dokonywania zmian wystroju, remontów lub przebudowy Lokalu, związanych z prowadzoną w Lokalu działalnością, wyłącznie po pisemnych uzgodnieniach z Wynajmującym, zgodnie z prawem i obowiązującymi przepisami oraz regulaminem miejscowym, gdzie Lokal leży.
2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na swój koszt, bieżących prac konserwacyjnych i remontowych gwarantujących zachowanie Lokalu w stanie nie pogorszonym, wskazującym na normalne użytkowanie.

## **§ 7.**

### **Zobowiązania Wynajmującego**

1. Wynajmujący zobowiązany jest w okresie najmu zapewnić Najemcy, jego personelowi i klientom dostęp do Lokalu.
2. Wynajmujący zezwala Najemcy na zawarcie we własnym zakresie umów z dostawcami internetu i telefonii przed dniem rozpoczęcia działalności w Lokalu.
3. W związku z wynajęciem ww. pomieszczeń Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych i BHP w Budynku, a także w otoczeniu budynku.
4. Jakikolwiek dostęp lub wejście do Lokalu przez Wynajmującego możliwe jest jedynie w obecności pracownika Najemcy raz w miesiącu.
5. Najemca ma prawo umocować na ścianie Budynku przy jego wejściu oraz przy wejściu do Lokalu znak informujący o swojej firmie zgodnie z zasadami obowiązującymi w danym budynku.



## § 8.

### Zobowiązania Najemcy

1. W czasie trwania Umowy Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) utrzymania porządku i czystości w Lokalu,
  - 2) użytkowania Lokalu tylko zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 3) przestrzegania zasad i przepisów porządkowych, sanitarnych, ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska,
  - 4) Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych i BHP w Lokalu,
  - 5) utrzymywania Lokalu w należyтым stanie technicznym poprzez wykonywanie na bieżąco niezbędnych napraw, konserwacji, remontów,
  - 6) Najemca – we własnym zakresie i na własny koszt rozwiąże problem zabezpieczenia i ubezpieczenia Lokalu oraz znajdujących się w nim ruchomości przed włamaniem i kradzieżą lub innymi ryzykami, mogącymi mu zaszkodzić.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki naruszenia przez niego w Lokalu oraz w części wspólnej budynku, obowiązujących zasad oraz przepisów, a w szczególności w zakresie p.poż., sanitarnych i porządkowych.

## § 9.

### Rozwiązanie Umowy

1. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należnego czynszu za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zaległości. Bezskuteczny upływ takiego terminu będzie uprawniał Wynajmującego do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
2. W przypadku, gdy Najemca będzie wykorzystywał Lokal w sposób odbiegający od jego przeznaczenia określonego w Umowie, wynajmujący wezwie Najemcę do wykonywania Umowy zgodnie z jej treścią, wskazując podstawę i wyznaczając 2-tygodniowy termin do usunięcia nieprawidłowości. Bezskuteczny upływ wyznaczonego terminu będzie uprawniał



Wynajmującego do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym i obciążenia Najemcy określonymi przez Wynajmującego kosztami.

3. Jeżeli wystąpią zdarzenia, za które odpowiedzialności nie ponosi Najemca, skutkujące całkowitym bądź częściowym uniemożliwieniem korzystania przez Najemcę z całości lub części Lokalu, Najemca zwolniony jest z opłacania czynszu w przypadku całkowitego uniemożliwienia korzystania z całości Lokalu bądź może żądać obniżenia czynszu proporcjonalnie do czasu trwania tych zdarzeń oraz ich zakresu, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku gdy zdarzenia, o których mowa w niniejszym paragrafie będą trwać dłużej niż łącznie 14 dni, Najemca jest uprawniony do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, pod warunkiem iż Najemca zawiadomi pisemnie Wynajmującego o każdorazowym stwierdzeniu zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w niniejszym ustępie i to najpóźniej następnego dnia po zaistnieniu takiego zdarzenia.
4. Wypowiedzenie Umowy może być dokonane wyłącznie w formie pisemnej i staje się skuteczne w dniu doręczenia drugiej Stronie.

## § 10.

### Zwrot pomieszczeń Wynajmującemu

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, Najemca jest zobowiązany zwrócić Lokal w terminie zakończenia najmu w stanie nie pogorszonym, uwzględniającym normalne użytkowanie. Powyższy obowiązek ciąży na Najemcy bez względu na tryb i sposób rozwiązania Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do naprawy na koszt własny wszelkich ewentualnych uszkodzeń, jakie powstały w Lokalu w czasie trwania Umowy z przyczyn leżących po jego stronie lub osób, za które ponosi odpowiedzialność.
3. Najemca będzie uprawniony do opróżnienia Lokalu z wszelkich urządzeń nie stanowiących jego części składowych, zainstalowanych przez lub na zlecenie Najemcy. Nakłady, które stały się częścią składową Lokalu, pozostają w nim bez obowiązku zapłaty z tego tytułu jakiegokolwiek wynagrodzenia przez Wynajmującego.



**§ 11.**

**Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe obowiązujące przepisy prawa polskiego.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej.
3. Adres do korespondencji Najemcy: \_\_\_\_\_
4. Adres do korespondencji Wynajmującego: \_\_\_\_\_
5. Niniejsza Umowa zastępuje wszelkie wcześniejsze ustne i pisemne umowy oraz ustalenia między Stronami w zakresie, w jakim odnoszą się one do przedmiotu niniejszej Umowy.
6. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy zostanie uznane przez sąd lub inny właściwy organ za nieważne, nieskuteczne lub niemożliwe do wykonania, wówczas nie będzie to miało wpływu na ważność, skuteczność i możliwość egzekwowania pozostałych postanowień niniejszej Umowy, a Strony podejmą niezbędne kroki w celu zastąpienia nieważnego lub niemożliwego postanowienia, tak aby uczynić je ważnym, skutecznym i możliwym do wykonania zgodnie z intencją Stron wyrażoną w postanowieniu zastępowanym.
7. Ewentualne spory wynikłe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądom powszechnym właściwym ze względu na miejsce położenia Lokalu.
8. Niniejszą Umowę sporządziły w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

---

**Wynajmujący**

---

**Najemca**

Załączniki do umowy:

- 1) Odpis KRS Wynajmującego,
- 2) Protokół zdawczo-odbiorczy.