

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu _____ r. w . _____, pomiędzy:

Wynajmującym:

Imię i nazwisko / Nazwa: _____

Adres: _____

PESEL / NIP / KRS: _____

Dowód osobisty / Reprezentacja: _____

a

Najemcą:

Imię i nazwisko / Nazwa: _____

Adres: _____

PESEL / NIP / KRS: _____

Dowód osobisty / Reprezentacja: _____

zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

§1. Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy położony w _____, o powierzchni _____m², zwany dalej „Lokalem”.
2. Lokal składa się z: _____ -
3. Lokal przeznaczony jest wyłącznie na prowadzenie działalności gospodarczej oznaczonej przez Najemcę:
 - ☐ biurowej
 - ☐ handlowej
 - ☐ usługowej
 - ☐ gastronomicznej
 - ☐ magazynowej / logistycznej
 - ☐ medycznej / kosmetycznej
 - ☐ edukacyjnej / szkoleniowej
 - ☐ innej: _____
4. Zmiana profilu działalności wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, chyba że nie wpływa na sposób korzystania z Lokalu ani nie zwiększa uciążliwości dla innych użytkowników.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu i nie wnosi zastrzeżeń.

§2. Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas: ☐ określony do dnia _____ / ☐ nieokreślony.
2. Wydanie Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§3. Czynsz i opłaty

1. Czynsz najmu wynosi _____ zł netto miesięcznie (+ VAT, jeżeli dotyczy).
2. Czynsz płatny jest do dnia _____ każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Najemca ponosi koszty mediów, w szczególności: energia elektryczna, woda, ogrzewanie, śmieci, Internet, zgodnie z faktycznym zużyciem.
4. Opóźnienie w płatności uprawnia Wynajmującego do naliczenia odsetek ustawowych.

§4. Kaucja

1. Najemca wpłaca kaucję w wysokości _____ zł, zabezpieczającą roszczenia Wynajmującego.
2. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od dnia zdania Lokalu, po potrąceniu ewentualnych należności.

§5. Prawa i obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się używać Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Najemca nie może dokonywać zmian ani adaptacji Lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do utrzymania Lokalu w należyтым stanie technicznym i porządkowym.
4. Podnajem lub oddanie Lokalu osobom trzecim wymaga zgody Wynajmującego.

§6. Prawa i obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zapewnia Najemcy niezakłócone korzystanie z Lokalu.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do usuwania usterek niezawinionych przez Najemcę.

§7. Odpowiedzialność, ubezpieczenie i ryzyko

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w Lokalu oraz częściach wspólnych budynku, wynikające z działania lub zaniechania Najemcy, jego pracowników, klientów lub kontrahentów.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy pozostawione w Lokalu.
3. Najemca zobowiązuje się do posiadania przez cały okres obowiązywania umowy aktualnego ubezpieczenia OC prowadzonej działalności gospodarczej.
4. Każda ze Stron ponosi ryzyko prowadzenia własnej działalności gospodarczej w Lokalu.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w Lokalu z jego winy.
6. Najemca zobowiązuje się do posiadania ubezpieczenia OC działalności gospodarczej.

§8. Wypowiedzenie umowy

1. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę zawartą na czas nieokreślony z zachowaniem _____ miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Umowa zawarta na czas określony może zostać wypowiedziana wyłącznie w przypadkach wskazanych w umowie lub przepisach prawa.
3. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub innych opłat za okres dłuższy niż 14 dni mimo uprzedniego wezwania do zapłaty,
 - b) korzystania z Lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) oddania Lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez wymaganej zgody,
 - d) rażącego lub uporczywego naruszania postanowień umowy.
4. Najemca ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a) uniemożliwienia korzystania z Lokalu z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego,
 - b) nieusunięcia przez Wynajmującego istotnych wad Lokalu mimo pisemnego wezwania.

§9. Zwrot Lokalu

1. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym.
2. Zwrot Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§10. Waloryzacja i kary umowne

1. Strony uzgadniają możliwość corocznej waloryzacji czynszu o wskaźnik inflacji ogłaszany przez GUS.
2. W przypadku zwłoki w wydaniu Lokalu po zakończeniu umowy Wynajmujący ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości dwukrotności dziennego czynszu za każdy dzień opóźnienia.

§11. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Spory wynikłe z umowy Strony będą starały się rozwiązać polubownie, a w razie braku porozumienia – przez sąd właściwy miejscowo dla położenia Lokalu.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Spory wynikłe z umowy rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący _____

Najemca _____

Załączniki

Załącznik nr. 1

Protokół Zdawczo-Odbiorczy Lokalu Użytkowego

sporządzony w dniu _____ r.

Lokal: _____

Adres: _____

Stan licznika w dniu przekazania:

- energia elektryczna: _____
- woda: _____
- gaz / CO (jeżeli dotyczy): _____

Stan techniczny lokalu:

☐ bardzo dobry ☐ dobry ☐ dostateczny ☐ do remontu

Uwagi szczegółowe:

Lokal przekazano bez osób trzecich, wolny od rzeczy Najemcy.

Podpis Wynajmującego: _____

Podpis Najemcy: _____

Załącznik nr. 2

Opis techniczny/rzutu mieszkania

1. Powierzchnia całkowita: _____ m²
2. Wysokość pomieszczeń: _____ m
3. Instalacje:
 - ☐ elektryczna
 - ☐ wodno-kanalizacyjna
 - ☐ gazowa
 - ☐ wentylacyjna / klimatyzacja
4. Ogrzewanie: ☐ miejskie ☐ gazowe ☐ elektryczne ☐ inne:

Rzut lokalu stanowi integralną część niniejszego załącznika.

Załącznik nr. 3

Wykaz wyposażenia lokalu

Lp.	Element wyposażenia	Ilość	Stan
1.			
2.			
3.			

Najemca potwierdza kompletność i sprawność powyższego wyposażenia.

Podpis Najemcy: _____

Załącznik nr. 4

Oświadczenie Najemcy o przeznaczeniu lokalu

Ja, niżej podpisany/a _____, oświadczam, że lokal użytkowy wynajmowany na podstawie umowy najmu z dnia _____ będzie wykorzystywany wyłącznie na potrzeby działalności:

- ☐ biurowej
- ☐ handlowej
- ☐ usługowej
- ☐ gastronomicznej
- ☐ magazynowej / logistycznej
- ☐ medycznej / kosmetycznej
- ☐ edukacyjnej / szkoleniowej
- ☐ innej: _____

Oświadczam, że prowadzona działalność będzie zgodna z obowiązującymi przepisami prawa oraz nie będzie powodowała nadmiernych uciążliwości.

Podpis Najemcy: _____

Załącznik nr. 5

Klauzula Informacyjna RODO

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO) informuję, że:

1. Administratorem danych osobowych jest Wynajmujący.
2. Dane osobowe przetwarzane są w celu zawarcia i realizacji umowy najmu.
3. Podstawą przetwarzania danych jest art. 6 ust. 1 lit. b RODO.
4. Dane mogą być udostępniane podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa.
5. Dane będą przechowywane przez okres trwania umowy oraz po jej zakończeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Osobie, której dane dotyczą, przysługuje prawo dostępu do danych, ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania oraz wniesienia skargi do Prezesa UODO.

Załączniki stanowią integralną część Umowy Najmu Lokalu Użytkowego.

Załącznik nr. 6

Klauzule szczególne – wszystkie branże

1. Klauzula uniwersalna (obowiązuje wszystkie branże)

Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność w Lokalu w sposób zgodny z przepisami prawa, zasadami współżycia społecznego oraz bez nadmiernej uciążliwości dla innych użytkowników nieruchomości.

2. Klauzula dla działalności biurowej

Najemca oświadcza, że działalność biurowa nie będzie powodować zwiększonego zużycia mediów ani emisji hałasu ponad standardowe normy.

3. Klauzula dla działalności handlowej

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo klientów, ekspozycję towarów oraz zgodność prowadzonej sprzedaży z przepisami sanitarnymi i konsumenckimi.

4. Klauzula dla działalności usługowej

Najemca odpowiada za osoby trzecie przebywające w Lokalu w związku z prowadzoną działalnością usługową, w szczególności klientów i kontrahentów.

5. Klauzula dla działalności gastronomicznej

Najemca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich wymaganych decyzji sanitarnych, odbiorów technicznych oraz zezwoleń. Wynajmujący nie odpowiada za brak możliwości uzyskania zgód administracyjnych.

6. Klauzula dla działalności magazynowej / logistycznej

Najemca zobowiązuje się nie przekraczać dopuszczalnych obciążeń stropów oraz przestrzegać zasad bezpieczeństwa pożarowego.

7. Klauzula dla działalności medycznej / kosmetycznej

Najemca zobowiązuje się do spełnienia wymogów sanitarno-epidemiologicznych oraz posiadania odpowiednich uprawnień i polis ubezpieczeniowych.

8. Klauzula dla działalności edukacyjnej / szkoleniowej

Najemca odpowiada za bezpieczeństwo uczestników zajęć oraz zgodność działalności z przepisami oświatowymi.

Niniejszy dokument stanowi wyłącznie przykładowy wzór umowy i ma charakter informacyjny. Nie stanowi porady prawnej ani opinii prawnej w rozumieniu obowiązujących przepisów.



radomnieruchomosci.pl

TWOJA KARTA WIEDZY
Usługi dla Rynku Nieruchomości