

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu [data] w [miejscowość] pomiędzy:

[nazwa firmy albo imię i nazwisko], [adres], NIP [NIP], [KRS jeśli dotyczy],
reprezentowanym przez [imię i nazwisko, funkcja], zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

[nazwa firmy], [adres siedziby], NIP [NIP], [KRS jeśli dotyczy], reprezentowanym przez [imię i nazwisko, funkcja], zwanym dalej **Najemcą**.

§ 1. Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że jest [właścicielem / osobą uprawnioną do oddania w najem] lokalu użytkowego położonego w [miejscowość], przy ul. [adres], o powierzchni [metraż] m², dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr [numer] (dalej: Lokal).
2. Wraz z Lokalem Najemca otrzymuje prawo do korzystania z [miejsca postojowe, powierzchnia magazynowa, części wspólne].
3. Stan Lokalu, wyposażenie i stany liczników określa protokół zdawczo odbiorczy stanowiący załącznik nr 1.

§ 2. Cel najmu

1. Najemca będzie wykorzystywał Lokal wyłącznie na [biuro / sklep / gabinet / magazyn: opis działalności].
2. Wynajmujący wyraża zgodę na wskazanie adresu Lokalu jako [siedziby / miejsca wykonywania działalności] Najemcy w rejestrach publicznych przez czas trwania najmu.

§ 3. Czas trwania

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony od dnia [data wydania Lokalu].

§ 4. Czynsz i opłaty

1. Miesięczny czynsz wynosi [kwota] złotych netto, powiększony o podatek VAT według obowiązującej stawki, płatny z góry do [dzień] dnia miesiąca na rachunek nr [numer rachunku], na podstawie faktury.
2. Niezależnie od czynszu Najemca pokrywa koszty [energii elektrycznej, wody, ogrzewania, wywozu odpadów] według wskazań liczników albo w formie zaliczek w kwocie [kwota] złotych netto miesięcznie, rozliczanych [co kwartał / co rok].
3. Czynsz podlega corocznej waloryzacji od dnia [data] o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za poprzedni rok. Waloryzacja nie wymaga aneksu; Wynajmujący zawiadamia Najemcę o nowej kwocie w formie dokumentowej.

§ 5. Kaucja

1. Najemca wpłaci kaucję w kwocie [kwota] złotych w terminie [liczba] dni od podpisania umowy, tytułem zabezpieczenia należności z najmu i kosztów naprawy szkód.
2. Kaucja podlega zwrotowi w terminie [liczba] dni od dnia wydania Lokalu, po potrąceniu należności Wynajmującego.

§ 6. Używanie Lokalu, nakłady i podnajem

1. Najemca ponosi drobne nakłady związane ze zwykłym używaniem Lokalu. Naprawy instalacji i elementów konstrukcyjnych obciążają Wynajmującego.
2. Prace adaptacyjne wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego w formie dokumentowej. Strony ustalają, że nakłady [podlegają / nie podlegają] zwrotowi przy zakończeniu najmu.
3. Podnajem albo oddanie Lokalu lub jego części do bezpłatnego używania wymaga zgody Wynajmującego w formie dokumentowej.
4. Najemca zawrze umowę ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej działalności na sumę [kwota] złotych.

§ 7. Wypowiedzenie

1. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem [liczba]-miesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu, jeżeli Najemca używa Lokalu niezgodnie z § 2, podnajmuje go bez zgody albo zalega z czynszem za dwa pełne okresy płatności mimo pisemnego wezwania z dodatkowym miesięcznym terminem.

§ 8. Zwrot Lokalu

Po zakończeniu najmu Najemca zwróci Lokal w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z prawidłowego używania, na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego, oraz wyrejestruje adres Lokalu jako swoją siedzibę w terminie [liczba] dni.

§ 9. Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają formy dokumentowej, w tym podpisu elektronicznego.
2. Korespondencję Strony kierują na adresy e-mail: Wynajmujący [e-mail], Najemca [e-mail].
3. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Załącznik nr 1: protokół zdawczo odbiorczy. Załącznik nr 2: [rzut Lokalu / regulamin budynku].

.....
Wynajmujący

.....
Najemca