

# Wzór umowy najmu powierzchni użytkowej – wynajmującym osoba fizyczna

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu ... .. r. w ... ..,

pomiędzy:

... .., legitymującym (cą) się dowodem osobistym seria ... .. nr ... .. zam. w ... .., przy ul. ... .. nr ... .., zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a

... .., legitymującym (cą) się dowodem osobistym seria ... .. nr ... .. zam. w ... .., przy ul. ... .. nr ... .., zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”,

wspólnie dalej zwanymi „**Stronami**”, a każda osobno „**Stroną**”,  
zwana dalej „**Umową**”,  
o następującej treści:

### Przedmiot Umowy

#### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości lokalowej ... .. o powierzchni ... .. m<sup>2</sup>, położonej w ... .., przy ul. ... .., pod nr ... .., dla której Sąd Rejonowy ... .. w ... .. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr ... ..
2. Odpis z księgi wieczystej KW nr ... .., stanowi Załącznik numer 1 do umowy.

#### § 2

1. Wynajmujący oddaje do używania lokal użytkowy określony w § 1 ust. 1 umowy, a Najemca lokal ten przyjmuje w najem.
2. Wynajmowany lokal Najemca przeznaczy na cele ... .. związane z prowadzoną przez Najemcę działalnością gospodarczą, z wyłączeniem funkcji mieszkaniowych.

#### § 3

# Wzór umowy najmu powierzchni użytkowej – wynajmującym osoba fizyczna

Stan techniczny oraz wyposażenie lokalu użytkowego określonego w § 1 ust. 1 niniejszej umowy będącego przedmiotem najmu stwierdzony zostanie w protokole przekazania, stanowiącym Załącznik numer 2 do umowy, sporządzonym przez Strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 3 dni.

## § 4

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia ... .. r.

### Uprawnienia i obowiązki Najemcy

## § 5

1. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu określonego w § 1 ust. 1 niniejszej umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności najemców sąsiednich lokali.
2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
3. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
5. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego

## § 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot najmu określony w § 1 ust. 1 niniejszej umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania umowy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.
3. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym uprzedzeniem.

### Czynsz i inne obciążenia

# Wzór umowy najmu powierzchni użytkowej – wynajmującym osoba fizyczna

## § 7

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w kwocie ... .. zł (słownie: ... ..) w terminie do ... .. -tego każdego miesiąca, przelewem na niżej podany rachunek bankowy Wynajmującego:  
 rachunek bankowy: ... ..  
 bank: ... ..
2. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Najemcę obciążają koszty i opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu, w szczególności koszty energii elektrycznej, wody, ogrzewania i opłaty telefoniczne, według faktycznego zużycia.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Najemcę naliczane będą odsetki ustawowe.

## Rozwiązanie umowy

## § 8

1. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, w przypadku:
  - zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy na piśmie i udzieleniu mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu;
  - oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego,
  - używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem, mimo wcześniejszego upomnienia;
  - wykraczania przez Najemcę w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czynienia korzystania z innych lokali w budynku uciążliwym.
2. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie przedmiotu najmu będące wynikiem prawidłowego używania.
3. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.

# Wzór umowy najmu powierzchni użytkowej – wynajmującym osoba fizyczna

## Postanowienia końcowe

### § 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą stosowne przepisy prawa, w tym przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
4. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.
5. Umowę sporządzono w ... .. jednobrzmiących egzemplarzach, po ... .. egzemplarzu dla każdej ze stron.

Spis załączników:

1. Odpis z księgi wieczystej KW nr ... .. ,
2. Protokół przekazania lokalu.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

# Wzór umowy najmu powierzchni użytkowej – wynajmującym osoba fizyczna

Załącznik nr 2  
do umowy najmu lokalu użytkowego zawartej w dniu ... .., w ... ..

## Protokół przekazania lokalu

położonego przy ul. ... .. nr ... ..  
w ... ..

Elementy wyposażenia lokalu:

L.p.	Elementy wyposażenia	sztuk	Stan techniczny
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			

Stan liczników:

L.p.	Rodzaj licznika	Stan na dzień ... ..
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY