

Wzór umowy najmu powierzchni użytkowej – wynajmującym osoba prawna

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu r. w,

pomiędzy:

... .., z siedzibą w, wpisaną do rejestru przedsiębiorców przy Sądzie Rejonowym w, KRS, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS, reprezentowaną przez, 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:

Postanowienia ogólne oraz Przedmiot Umowy

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do lokalu użytkowego numer o powierzchni, zwany dalej „**Przedmiotem Umowy**”, znajdującego się w budynku położonym na nieruchomości gruntowej, położonej w przy ul., działka nr, dla której Sąd Rejonowy w prowadzi księgę wieczystą numer
Odpis z księgi wieczystej KW nr, stanowi Załącznik numer 1 do umowy. Tytuł prawny do Przedmiotu Umowy, o którym mowa w niniejszym ustępie, uprawnia Wynajmującego do zawarcia Umowy i umożliwia Wynajmującemu jej wykonanie.
2. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Umowy nie jest obciążony prawami osób trzecich.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje do używania Przedmiot Umowy, który został oznaczony kolorem czerwonym na planie budynku, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się korzystać z Przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, którym jest: i zobowiązuje się wykorzystywać Przedmiot Umowy na potrzeby związane z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą związaną z, z wyłączeniem funkcji mieszkaniowych.

Wzór umowy najmu powierzchni użytkowej – wynajmującym osoba prawna

§ 3

Stan techniczny oraz wyposażenie Przedmiotu Umowy, stwierdzony zostanie w protokole przekazania, stanowiącym załącznik nr 3 do umowy, sporządzonym przez Strony niezwłocznie po podpisaniu Umowy, nie później niż w terminie dni.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia r.

Uprawnienia i obowiązki Najemcy

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu Umowy z należytą starannością, przeznaczeniem określonym w Umowie, przestrzegając przepisów sanitarnych, bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający praw najemców sąsiednich lokali.
2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących drobnych napraw oraz usuwania usterek związanych z bieżącą eksploatacją Przedmiotu Umowy, celem zachowania Przedmiotu Umowy w stanie nie pogorszonym.
3. Jeżeli Przedmiot Umowy wymaga napraw, które obciążają Wynajmującego, a bez których Przedmiot Umowy nie jest przydatny do umówionego użytku, Najemca może wyznaczyć Wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt Wynajmującego.
4. Najemca nie może wykonywać w Przedmiocie Umowy żadnych nakładów lub prac budowlanych, w szczególności dokonywać jego przebudowy, innych przeróbek i adaptacji bez uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego. Najemca pokrywa koszty prac lub zmian określonych w niniejszym ustępie. W braku odmiennego pisemnego pod rygorem nieważności porozumienia Stron w tym zakresie, po rozwiązaniu Umowy Najemca może zwrócić Przedmiot Umowy wraz z nakładami lub zmianami określonymi w niniejszym ustępie, żądając jednocześnie od Wynajmującego zwrotu poniesionych kosztów, chyba że Wynajmujący zażąda usunięcia z Przedmiotu Umowy tych nakładów lub zmian.
5. Najemca jest uprawniony do oddania całości lub części Przedmiotu Umowy w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim po uzyskaniu pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego.
6. Najemca może na własny koszt umieścić reklamę, szyld czy inne oznaczenie na zewnątrz budynku, w którym znajduje się Przedmiot Umowy, lecz wyłącznie w miejscu wskazanym przez Wynajmującego i po uzyskaniu jego pisemnej pod rygorem nieważności zgody. Najemca zobowiązany jest do utrzymania ww. reklam i szyldów w należytym stanie. Najemca jest odpowiedzialny za uzyskanie wszystkich prawem wymaganych pozwoleń publiczno-prawnych i odpowiada za zgodność wykonania i instalacji szyldu z przepisami prawa.
7. Najemca ma prawo do bezpłatnego korzystania z miejsc parkingowych umiejscowionych z przodu/z tyłu budynku*, w którym mieści się Przedmiot Umowy, z tym zastrzeżeniem, że Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wprowadzenia ograniczeń w jego użytkowaniu (ograniczenie czasowe, wyznaczenie godzin otwarcia itd.).

* niepotrzebne skreślić

Wzór umowy najmu powierzchni użytkowej – wynajmującym osoba prawna

Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy Przedmiot Umowy w dniu podpisania Umowy/w terminie do r.* w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania Umowy./Strony potwierdzają, że Przedmiot Umowy został wydany Najemcy w dniu podpisania Umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku i Najemca zobowiązuje się utrzymywać Przedmiot Umowy w stanie jakim go otrzymał przez cały czas trwania Umowy.*
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad Przedmiotu Umowy, jeżeli wady te uniemożliwiają niezakłócone korzystanie z Przedmiotu Umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Umowy posiada dostęp do następujących mediów i instalacji:
 - a) energii elektrycznej,
 - b) bieżącej wody wraz z instalacją kanalizacyjną,
 - c) instalacji grzewczej i wentylacyjnej,
 - d) instalacji telefonicznej.
4. Wynajmujący, oraz osoby przez niego upoważnione, mają prawo wstępu do Przedmiotu Umowy w celu kontroli lub dokonania koniecznej naprawy, przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić Przedmiot Umowy w ww. celu po pisemnym powiadomieniu go przez Wynajmującego o terminie kontroli z 3-dniowym uprzedzeniem.
5. Po wykryciu usterki w Przedmiocie Umowy, za powstanie której odpowiedzialność ponosi Najemca, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji. Jeżeli Najemca mimo pisemnego wezwania Wynajmującego, nie wykona w określonym przez Wynajmującego stosownym terminie wymiany i naprawy, do jakich został zobowiązany, Wynajmujący może wykonać te roboty na koszt i ryzyko Najemcy.

Czynsz najmu

§ 7

1. Za używanie Przedmiotu Umowy, Najemca będzie płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie zł netto (słownie:).
2. Czynsz najmu jest płatny miesięcznie z dołu w terminie do 10-tego każdego miesiąca, przelewem na niżej podany rachunek bankowy Wynajmującego:
rachunek bankowy:,
bank:
3. Czynsz jest płatny na podstawie faktury VAT doręczanej/rachunku doręzonego* Najemcy przez Wynajmującego, przynajmniej na 7 dni przed terminem płatności. W przypadku opóźnienia w doręczeniu faktury VAT/rachunku*, termin płatności czynszu ulega przedłużeniu o czas opóźnienia.
4. Czynsz może być waloryzowany raz w roku o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS za poprzedni rok. W przypadku zaprzestania ogłaszania ww. wskaźnika

* niepotrzebne skreślić

Wzór umowy najmu powierzchni użytkowej – wynajmującym osoba prawna

zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem, który będzie ogłaszany w jego zastępstwie. W braku zastępczego wskaźnika i w razie gdyby Strony nie doszły do porozumienia odnośnie wyboru nowego wskaźnika, zostanie on zastąpiony innym najbardziej zbliżonym wskaźnikiem.

Opłaty za świadczenia dodatkowe

§ 8

1. Najemca jest zobowiązany do zapłaty opłat związanych z eksploatacją Przedmiotu Umowy, w szczególności kosztów dostawy energii elektrycznej, ogrzewania, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości. Opłaty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym uiszczane będą przez Najemcę na rzecz dostawców poszczególnych mediów oraz podmiotów świadczących usługi na podstawie zawartych bezpośrednio przez Najemcę odpowiednich umów. W przypadku, jeżeli zawarcie tych umów przez Najemcę nie będzie możliwe, Najemca uiszczał będzie te opłaty na rzecz Wynajmującego na podstawie wystawianych przez niego refaktur według stawek stosowanych przez dostawców tych mediów w stosunku do Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Najemcę stosownych refaktur od Wynajmującego. Do refaktur wystawionych na Najemcę, Wynajmujący dołączy kopie faktur dostawców mediów.
2. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia Przedmiotu Umowy we własnym zakresie i na własny koszt, od ryzyka ognia i innych zdarzeń losowych w pełnym zakresie, ryzyka kradzieży z włamaniem i wszelkich ryzyk, jakie Najemca uzna za konieczne - na kwotę wystarczającą do pokrycia strat, które mogłyby powstać w wyniku powyższych zdarzeń.
3. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu najmu oraz kosztów eksploatacyjnych, a także naprawienia ewentualnych szkód w Przedmiocie Umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję w wysokości-krotności czynszu najmu, w terminie do r.

Rozwiązanie umowy najmu

§ 9

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku gdy:
 - a) Najemca zalega z zapłatą czynszu za co najmniej dwa kolejne okresy płatności,
 - b) Najemca wbrew postanowieniom Umowy podnajmie Przedmiot Umowy lub odda go osobie trzeciej do używania,
 - c) Najemca mimo pisemnego upomnienia używa Przedmiot Umowy w sposób sprzeczny z postanowieniami Umowy,
 - d) Najemca zaniedbuje Przedmiot Umowy do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,
 - e) pomimo pisemnego upomnienia ze strony Wynajmującego, Najemca lub osoby za które on odpowiada, stwarzają swoim zachowaniem znaczne uciążliwości dla Wynajmującego lub innych najemców w budynku.
2. W razie rozwiązania Umowy, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Przedmiotu Umowy w stanie niepogorszonym, lecz nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania Umowy. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie Przedmiotu Umowy będące wynikiem prawidłowego używania.
3. Podstawą ustalenia stanu technicznego Przedmiotu Umowy po rozwiązaniu Umowy, będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez Strony.

Wzór umowy najmu powierzchni użytkowej – wynajmującym osoba prawna

Postanowienia końcowe

§ 10

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie mieć będą stosowne przepisy prawa, w tym kodeksu cywilnego.
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Spis załączników:

1. Odpis z księgi wieczystej kw nr ,
2. Plan budynku,
3. Protokół przekazania lokalu.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Wzór umowy najmu powierzchni użytkowej – wynajmującym osoba prawna

Załącznik nr 3

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