

Umowa najmu lokal użytkowego

Zawarta w dniu w lokalu przy ul. w,
pomiędzy:

1. z siedzibą w przy ul., zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS z kapitałem zakładowym PLN, NIP: ,
reprezentowana na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez:
..... zamieszkałym(łą) w przy ul. PESEL:
....., legitymującym się dowodem osobistym serii wydanym przez
..... , zwanym dalej: **Wynajmującym**,

a

2. (imię i nazwisko), zamieszkałym w, legitymującym się
dowodem osobistym serii: wydanym przez
..... ważnym do dnia,
PESEL: , prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą
..... NIP:, zwanym dalej:

Najemcą.

§ 1

1. Mocą niniejszej umowy Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem z dniem lokal użytkowy oznaczony nr położony na piętrze w budynku przy ul.w o powierzchni m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności

2. W przedmiotowym lokalu działalność gospodarczą będzie wykonywał wyłącznie Najemca.

§ 2

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości zł (słownie: złotych) netto miesięcznie, z góry, do dnia 10-go każdego miesiąca z odsetkami ustawowymi w wypadku przekroczenia tego terminu.

2. Oprócz czynszu najmu Najemca będzie uiszczał Wynajmującemu opłatę:

a) za zużycie wody według wskazań wodomierza, zgodnie z obowiązującą stawką ma m³ tych mediów, stosowaną w rozliczeniach z przedsiębiorstwem wodociągowym;

b) za wywóz śmieci kwotę zł za osobę.

3. Płatności Najemca będzie uiszczać terminie 7 dni od dnia otrzymania faktury na rachunek w niej wskazany.

4. Za datę zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku Wynajmującego.

5. Opłaty za energię elektryczną i inne media (Internet, telefon, gaz) Najemca płacić będzie bez pośrednictwa Wynajmującego – bezpośrednio na właściwe konto dostawcy mediów w oparciu o rachunek wystawiony przez dostawcę.
6. Najemca przyjmuje do wiadomości, że w razie zaistnienia zaległości lub razie uregulowania należności wynikających z niniejszej umowy ze zwłoką bądź też ich zapłaty w niepełnej wysokości – Wynajmujący uprawniony jest do zarachowania wpłaconej kwoty w pierwszej kolejności na poczet zaległych odsetek – następnie na poczet czynszu najmu, a pozostałą kwotę na należności za dostarczaną wodę i odprowadzenie ścieków.
7. Wszelkie doręczenia oświadczeń stron umowy będą kierowane na adresy wskazane we wstępie, listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.

§ 3

1. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego związanych z najmem Najemca wpłaci przed przejściem lokalu kaucję w wysokości zł (słownie: złotych).
2. W razie braku roszczeń Wynajmującego do Najemcy wpłacona kaucja podlega zwrotowi w terminie 7 dni od dnia zwrotu lokalu po zakończeniu najmu i sporządzeniu protokołu odbioru lokalu.

§ 4

1. Czynsz podlega automatycznej półrocznej waloryzacji wyliczanej w oparciu o publikowany przez GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzednie półrocze. Zmiana stawki będzie następować wyłącznie w przypadku dodatniego wskaźnika GUS.
2. O wysokości zwaloryzowanych stawek Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie.

§ 5

1. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny lokalu. Opis stanu technicznego lokalu oraz znajdujących się w nim sprzętów został zawarty w protokole zdawczo odbiorczym – stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Najemca przyjmuje do wiadomości, że ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą zarówno w stosunku do Wynajmującego jak i osób trzecich za szkody spowodowane z własnej winy, a także za szkody będące następstwem niewłaściwej eksploatacji lokalu, bądź znajdujących się w nim urządzeń i instalacji.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wejścia do lokalu w celach kontrolno – konserwatorskich przy obecności Najemcy oraz niezależnie od obecności Najemcy w przypadku awarii.

4. Wszelkie adaptacje, remonty i modernizacje lokalu Najemca może wykonywać wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego we własnym zakresie i na własny koszt bez regresu do Wynajmującego.

§ 6

1. Wynajmujący wyklucza możliwość podnajęcia lub użyczenia lokalu przez Najemcę osobom trzecim.

2. Wynajmujący wyklucza możliwość prowadzenia w lokalu innego rodzaju działalności, aniżeli ta zadeklarowana w umowie przez Najemcę.

2. Strony uzgadniają, że naruszenie powyższych ustaleń, jak również opóźnienie Najemcy w płatności czynszu w wysokości odpowiadającej dwóm pełnym okresom płatności będzie podstawą dla natychmiastowego rozwiązania umowy najmu, jednak nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego w drodze pisemnego oświadczenia Wynajmującego – a wówczas do zatrzymania przez Wynajmującego kaucji w wysokości odpowiadającej zaległościom i do eksmisji Najemcy.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, od dnia do dnia
Strony dopuszczają możliwość przedłużenia umowy na kolejny okres czasu w drodze aneksu.

§ 8

Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, jednak nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących wypadkach:

- a) Najemca używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zadeklarowaną w umowie działalnością gospodarczą;
- b) Najemca zalega z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy płatności;
- c) Najemca używania lokalu w sposób doprowadzający do jego dewastacji lub w sposób uciążliwy dla mieszkańców budynku;

§ 9

1. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia lokalu od ognia oraz zdarzeń losowych poprzez wykupienie polisy opiewającej na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niżzł (słownie:).

2. Najemca jest zobowiązany do zabezpieczenia zajmowanego lokalu przed kradzieżą i zapewnienia warunków w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych.

3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do przedmiotu najmu.

§ 10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

Z chwilą podpisania przez strony protokołu przekazania lokalu zostaną uiszczone przez Najemcę opłaty eksploatacyjne, pierwsza opłata czynszu i kaucja opisana w § 3 Umowy.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny oraz ustawy z 21.6.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 13

Umowę sporządzono w jednobrzmiących egzemplarzach, po dla każdej ze stron.

(1)

WYNAJMUJĄCY

(2)

NAJEMCA

ZAŁĄCZNIK nr
Wzór Protokołu Przekazania
lokalu użytkowego położonego przy ul. w

Niniejszym WYNAJMUJĄCY przekazuje NAJEMCY lokal wymieniony w § 1 umowy z dnia

Opis lokalu:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Elementy wyposażenia lokalu:

L.p.	Element wyposażenia	Stan techniczny
------	---------------------	-----------------

.1

.2

.3

.4

.5

.6

.7

Urządzenia techniczne trwale związane z Przedmiotem Najmu

1.

2.

3.

Stan liczników

Lp	Rodzaj licznika	Stan na dzień:
----	-----------------	----------------------

1. Energii elektrycznej

2. Wody

3. Inne

Ustalenia niniejszego protokołu przyjmujemy :

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA