

# Umowa najmu lokalu użytkowego na czas nieokreślony

Zawarta dnia ..... w ..... pomiędzy:

1. .... reprezentowaną przez ..... zam. w ..... legitymującym(cą) się dowodem osobistym o numerze i serii ..... zwanym(a) dalej Wynajmującym

a

2. .... reprezentowaną przez ..... zam. w ..... legitymującym(cą) się dowodem osobistym o numerze i serii ..... zwanym(a) dalej Najemcą, zwana dalej „Umową”.

Wynajmujący i Najemca dalej zwani są również „Stronami”.

## §1 Opis Lokalu

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego nr ..... położonego w ..... przy ulicy ....., znajdującego się na ..... piętrze, o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, przeznaczonego na działalność związaną z ....., zwanego dalej „Lokalem”, dla którego Sąd Rejonowy ....., Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr .....
2. Na okoliczność oświadczenia o którym mowa w ust. 1 Wynajmujący przedkłada wydruk księgi wieczystej nr.....
3. Wynajmujący oświadcza, że żadna osoba trzecia nie posiada jakichkolwiek praw do Lokalu, które uniemożliwiałyby lub ograniczały wynajęcie Lokalu na mocy Umowy.
4. Lokal ma charakter wyłącznie użytkowy, niemieszkalny, niestępujący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Najemca będzie wykorzystywał lokal wyłącznie do celów prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, to jest.....

## §2 Przedmiot Umowy, okres obowiązywania i warunki wypowiedzenia

1. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal opisany w §1 ust 1 Umowy w najem na czas nieokreślony, począwszy od dnia ..... a Najemca zobowiązuje się uiszczać czynsz i inne opłaty na zasadach określonych w Umowie.
2. Najemca jak i Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

## §3 Eksploatacja Lokalu

1. Wynajmujący zobowiązuje się przekazać Lokal Najemcy w dniu zawarcia umowy/do dnia ..... protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy, określającym wyposażenie i stan techniczny Lokalu. Najemca oświadcza, że stan techniczny Lokalu jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
2. Najemca zobowiązuje się używać Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego, dbać o jego należyty stan techniczny i sanitarny oraz stosować się do porządku domowego.
3. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem Lokalu obciążają Najemcę. Są nimi w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.
4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać Lokal ani jego części w podnajem lub bezpłatne użytkowanie.
5. Najemca może wprowadzić w Lokal ulepszenia, zmiany itp. tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
6. Wynajmujący ma prawo do wizytacji przedmiotu najmu po uprzednim telefonicznym bądź mailowym uzgodnieniu terminu z Najemcą.
7. W okresie wypowiedzenia Umowy bądź w okresie ostatniego miesiąca najmu Najemca umożliwi Wynajmującemu pokazywanie Lokalu potencjalnym najemcom, po uprzednim uzgodnieniu z Najemcą terminu każdej takiej wizyty.

#### §4 Czynnosc

1. Strony zgodnie ustalają miesięczny łączny czynsz najmu w kwocie ..... (słownie: ..... złotych) plus wartość podatku VAT obliczonego według stawek obowiązujących na dzień świadczenia.
2. Najemca oświadcza, iż zobowiązuje się uiszczać czynsz w wysokości wskazanej w §4 ust. 1 co miesiąc z góry, przelewem bankowym na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze:..... w terminie do dnia ..... każdego miesiąca.

#### §5 Opłaty eksploatacyjne

1. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu najmu, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych niezależnych od Wynajmującego związanych z użytkowaniem Lokalu, w szczególności opłat za energię elektryczną, dostarczanie wody, dostarczanie ciepła, .....
2. Wysokość opłat eksploatacyjnych ma charakter zmienny, uzależniony od czynników zewnętrznych, jak w szczególności wysokość zużycia poszczególnych mediów przez Najemcę i ustalana będzie na podstawie rachunków lub innych dokumentów

rozliczeniowych. Opłaty eksploatacyjne płatne będą w terminie 5 dni od dnia poinformowania przez Wynajmującego Najemcy o wysokości opłat eksploatacyjnych w danym okresie rozliczeniowym, na rachunek bankowy wskazany w §4 ust. 2 Umowy.

3. W przypadku gdy opłaty eksploatacyjne ulegną podwyższeniu lub zaistnieje konieczność dokonania stosownego rozliczenia, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kwot wynikających z podwyższenia lub dokonanego rozliczenia.

## §6 Kaucja

1. Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu Lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia Lokalu przez Najemcę, w dniu podpisania Umowy Najemca przekaże przelewem Wynajmującemu kaucję w wysokości ..... (słownie: ..... złotych).
2. Należnościami o których mowa w ust. 1 powyżej są w szczególności należności czynszowe, opłaty eksploatacyjne oraz należności z tytułu ponadnormatywnego zużycia Lokalu czy dokonanych uszkodzeń.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu, po potrąceniu ewentualnych należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

## §7 Zwrot Lokalu

Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić Lokal w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za jego zużycie będące następstwem prawidłowego używania.

## §8 Postanowienia końcowe

1. Wszelka korespondencja, w tym zawiadomienia, oświadczenia i wypowiedzenie w związku z Umową będą sporządzane na piśmie i przesyłane pocztą poleconą lub kurierską na adresy wskazane przez strony w komparycji Umowy.
2. W zakresie nieuregulowanym Umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
5. Sądem wyłącznym właściwym dla rozpatrywania sporów z umową związanych lub z niej wynikłych jest sąd właściwy dla miejsca położenia lokalu.

.....

Najemca

.....

Wynajmujący