

Umowa najmu lokalu użytkowego

Zawarta w dniur. wpomiedzy:
(data) (miejscowość)

zwanym dalej **Wynajmującym**, a zwanym dalej **Najemcą**.

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”

zawarta została umowa najmu (dalej: „**Umowa**”), treści następującej:

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy lokal użytkowy (dalej „**Lokal**”) o łącznej powierzchni m² (słownie.....), liczący pomieszczeń, znajdujący się w budynku zlokalizowanym w przy ul, dla którego Sąd Rejonowy w Puławach, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer: LU1P/00002625/6, a Najemca bierze w najem Lokal i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony Czynsz, zgodnie z postanowieniami Umowy.
2. Lokal obejmuje następujące pomieszczenia:
3. Lokal jest wyposażony w następujące instalacje:.....
4. Lokal ma charakter wyłącznie użytkowy, niemieszkalny.
5. Zmiana przeznaczenia Lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 2

Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) Jest użytkownikiem wieczystym Lokalu objętego wpisem do Księgi Wieczystej o nr LU1P/00002625/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Puławach, zwanym dalej wpisem do KW,
 - b) zawarcie Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich, a Lokal jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudniać lub uniemożliwiać wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z Umowy,
 - c) stan techniczny Lokalu jest dobry, Lokal jest przydatny do używania, w szczególności brak jest wad Lokalu ograniczających lub wyłączających jego przydatność do umówionego użytku, ani też wad zagrażających zdrowiu ludzi, o których mowa w art. 682 k.c.
2. Najemca oświadcza, że:

- a) zgodnie z prawem prowadzi działalność gospodarczą w następującym zakresie
- b) przed zawarciem Umowy obejrzał Lokal i zapoznał się z jego stanem technicznym i nie składa żadnych zastrzeżeń.

§ 3

Czas trwania Umowy

1. Strony zawierają Umowę na okres 12 miesięcy począwszy od do
2. Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi w dniu w terminie dni od dnia zawarcia Umowy, przy czym dokładny termin zostanie ustalony przez Strony.
3. Przekazanie Lokalu Najemcy zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi załącznik do Umowy Nr 2.

§ 4

Czynsz

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu miesięcznie czynsz, zwany wcześniej i dalej: „**Czynszem**”, którego wysokość wynosi zł/m² netto (słownie:), który będzie każdorazowo powiększany o aktualną stawkę podatku od towarów i usług. Obowiązek czynszowy powstaje z dniem przekazania Lokalu Najemcy.
2. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, płatny jest przez Najemcę w terminie dni od dnia doręczenia mu faktury przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w nr
(nazwa banku wynajmującego) (nr rachunku wynajmującego)
3. Czynsz za najem, o którym mowa wyżej nie obejmuje - kosztów związanych z opłatami publicznoprawnymi
4. Opłaty o których mowa w ust. pkt 3, będą naliczane w cyklu miesięcznym według stawek określonych przez właściwy urząd.
5. Czynsz może być waloryzowany raz w roku o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny. Waloryzacja nie stanowi zmiany Umowy i wymaga formy pisemnej.
6. W przypadku, gdy wskaźnik wzrostu towarów i usług konsumpcyjnych, o którym mowa w ust. 5 powyżej, za dany rok kalendarzowy będzie ujemny, wówczas Czynsz za dany rok wynosi tyle ile za rok poprzedzający.
7. Za nieterminowe wpłaty Wynajmujący naliczał będzie ustawowe odsetki.
8. Podatek od nieruchomości jest integralną częścią czynszu. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości opłat, zgodnie z bieżącą podstawą ich ustanowienia.

§ 5

Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do Lokalu.

2. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - a)
 - b)
 - c)
 - d)
3. Wynajmujący jest uprawniony do:
 - a) dokonywania w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela kontroli stanu Lokalu celem sprawdzenia czy Najemca używa Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i wywiązuje się z postanowień Umowy w sposób należyty i prawidłowy.
 - b)
 - c)
 - d)
 - e)

§ 6

Obowiązki i uprawnienia Najemcy

1. Najemcy nie przysługuje prawo oddania Lokalu w podnajem lub do używania w całości lub części, chyba że za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się:
 - a) używać Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, właściwościami i zgodnie z postanowieniami Umowy,
 - b) używać Lokal wyłącznie w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, o której mowa w §2 ust. 2 lit. a) Umowy. W tym zakresie Lokal może być używany również przez pracowników Najemcy,
 - c) przestrzegać przepisów przeciwpożarowych,
 - d) utrzymać Lokal w porządku oraz należyтым stanie technicznym,
 - e) utrzymać na własny koszt Lokal i jego otoczenie w należyтым stanie sanitarno - porządkowym,
 - f) na okres obowiązywania umowy na własny koszt ubezpieczyć wynajmowany Lokal użytkowy w zakresie podstawowym oraz od odpowiedzialności cywilnej na sumę ubezpieczenia uzgodnioną w trybie roboczym z Wynajmujący

§ 7

Rozwiązanie, wypowiedzenie Umowy

1. Najemca uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - 1) zawieszenia działalności gospodarczej;
 - 2) utraty uprawnień koniecznych do wykonywania działalności gospodarczej;
 - 3) zakończenia prowadzenia działalności gospodarczej.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca nie przestrzega warunków Umowy i wynikających z niej obowiązków, w szczególności:
 - a) używa Lokalu, w tym urządzeń w sposób sprzeczny z Umową lub z ich przeznaczeniem i

nie zaprzestanie takiego używania w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu,

- b) dopuszcza się opóźnienia za co najmniej 1 miesiąc z zapłatą Czynszu lub innych należności określonych Umową w całości lub w części i nie dokona zapłaty pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia i udzieleniu mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego Czynszu lub innych należności określonych Umową,
 - c) gdy Najemca odda Lokal w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego lub odpłatnego używania lub w podnajem, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, d) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
 - e) naruszy inne postanowienia Umowy i nie zaprzestanie ich naruszania w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 powyżej, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić Lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 8

Zwrot Lokalu

- 1. W terminie dni od dnia ustania Umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Lokal w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
- 2. Zwrot Lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.

§ 9
Postanowienia końcowe

1. Postanowienia Umowy stanowią całość porozumienia między Stronami i zastępują wszelkie wcześniejsze umowy, porozumienia i uzgodnienia, ustne lub pisemne, pomiędzy jej Stronami w odniesieniu do jej przedmiotu. Wszelkie załączniki wskazane w treści Umowy stanowią jej integralną część.
2. Wszystkie nagłówki Umowy zostały umieszczone wyłącznie w celu ułatwienia orientacji w jej treści i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy.
3. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Wszelkie spory powstałe w związku z zawarciem i realizacją Umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

- Odpis z właściwego rejestru Najemcy
- Szczegółowy Opis Lokalu Zał. nr 1
- Protokół Zdawczo- Odbiorczy Zał. nr 2
- Dane techniczne charakteryzujące obiekt (budynek nr 3)
- Schemat wynajmowanych pomieszczeń (budynek nr 3)

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Michał
Bednarz;
Radca Prawny

Elektronicznie
podpisany przez
Michał Bednarz; Radca
Prawny
Data: 2024.08.30
17:32:21 +02'00'