

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 m², 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

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

§ 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 nie pogorszonym. 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.

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