**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 niepogorszonym.
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 niepogorszonym. 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