

Rozdział 1. Umowy najmu

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459; dalej: KC) przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Umowa najmu jest umową konsensualną, wzajemną i dwustronnie obowiązującą, a przede wszystkim umową nazwaną. Jeżeli dotyczy nieruchomości lub pomieszczenia i zawierana jest na czas oznaczony dłuższy niż rok, powinna mieć formę pisemną. W razie niedochowania tej formy umowę najmu należy traktować jako zawartą na czas nieoznaczony. Naruszenie wymogu zachowania formy pisemnej nie powoduje nieważności umowy, prowadzi jedynie do wywołania skutku traktowania jej jako umowy na czas nieoznaczony (tzw. forma *ad eventum*). Podstawowe postanowienia umowy uregulowane zostały przez ustawodawcę w przepisach art. 659–692 KC. Część z tych postanowień ma charakter norm *ius cogens*, co wyklucza możliwość ich modyfikacji wolą stron, zaś ich część stanowi przepisy dyspozytywne, co z kolei umożliwia niemal nieograniczoną ich zmianę przez wynajmującego i najemcę.

Tytułem przykładu w przypadku lokali użytkowych modyfikowane mogą być postanowienia dotyczące rękojmi za wady przedmiotu umowy zawarte w treści art. 664 KC. Podobny charakter ma szereg przepisów dotyczących nakładów na przedmiot najmu, w tym rozliczenia nakładów po zakończeniu umowy najmu, wypowiedzenia czynszu itd. Charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących ma np. art. 677 KC dotyczący przedawnienia, stąd strony nie mogą wydłużyć rocznego przedawnienia roszczeń o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu.

Poniżej za pomocą komentarzy umieszczonych przy poszczególnych postanowieniach zostaną zaakcentowane te zapisy, które można swobodnie modyfikować, a które z praktycznego punktu widzenia mogą okazać się przydatne.

1.1. Umowa najmu samodzielnego lokalu użytkowego

UMOWA NAJMU SAMODZIELNEGO LOKALU UŻYTKOWEGO

Wzór 1

Zawarta w dniu r., w
pomiędzy:

Spółką X z siedzibą w przy ul., zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla miasta, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS, posiadającą NIP oraz kapitał zakładowy w wysokości zł w całości wpłacony, reprezentowaną przez:

- 1) – Prezesa Zarządu,
- 2) – Wiceprezesa Zarządu,

zwaną dalej **Wynajmującym**,

a

Spółką Y z siedzibą w przy ul., zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla miasta, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS, posiadającą NIP oraz kapitał zakładowy w wysokości zł w całości wpłacony, reprezentowaną przez:

- 1) – Członka Zarządu,
- 2) – Prokurenta,

zwaną dalej **Najemcą**,

łącznie zwanymi **Stronami**,

o następującej treści:

§ 1**Przedmiot Umowy**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego (zwanego dalej Lokalem) oznaczonego Nr składającego się z pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej m², usytuowanego na piętrze w budynku położonym w przy ul., (zwanego dalej Budynkiem) na nieruchomości składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych i, dla której Sąd Rejonowy w, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o Nr KW Wydruk z elektronicznej księgi wieczystej stanowi Załącznik Nr 1 do Umowy.

2. Przedmiotem najmu, poza Lokalem określonym w § 1 ust. 1 Umowy są dodatkowo:

- a) pomieszczenia magazynowe znajdujące się nad wymienionymi Lokalami o powierzchni m², oznaczone Nr i położone w kondygnacji podziemnej Budynku;
- b) 2 miejsca parkingowe położone w garażu podziemnym oznaczone Nr i, do których mają zastosowanie wszystkie postanowienia Umowy dotyczące Lokalu.

Celem usunięcia wątpliwości Strony postanawiają, że ilekroć w Umowie mowa jest o Lokalu należy przez to rozumieć cały Przedmiot Umowy, a więc także pomieszczenia i miejsca parkingowe chyba, że z konkretnych postanowień Umowy będzie wynikać co innego.

3. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca bierze w najem Przedmiot najmu na warunkach określonych w niniejszej Umowie.

§ 2**Przeznaczenie Przedmiotu Umowy**

1. Przedmiot Umowy będzie wykorzystywany przez Najemcę do prowadzenia działalności obejmującej świadczenie usług księgowych.

2. Najemca będzie mógł korzystać, niezależnie od Przedmiotu Umowy także z części nieruchomości, które służą do wspólnego użytku, w tym z miejsc parkingowych przynależnych do Budynku.

§ 3**Wydanie Przedmiotu Umowy**

1. Wydanie Przedmiotu Umowy Najemcy nastąpi w terminie dni od dnia podpisania Umowy.

2. Z wydania Przedmiotu Umowy sporządzony zostanie dokument w postaci Protokołu Wydania, w których udokumentowany będzie stan techniczny Lokalu oraz bieżący stan liczników.

3. W przypadku stwierdzenia wad Wynajmujący zobowiązuje się do ich usunięcia w terminie dni od dnia ich stwierdzenia.

4. W przypadku nieusunięcia wad w określonym terminie Najemca będzie miał prawo wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

5. Jeżeli Najemca nie stawi się celem odbioru Przedmiotu Umowy Wynajmujący będzie miał prawo odstąpienia¹ od Umowy w terminie dni od daty, w której to wydanie miało nastąpić i obciążenia Najemcy karą umowną w wysokości zł.

§ 4 Okres najmu²

1. Okres najmu jest oznaczony i wynosi lat licząc od dnia Wydania Przedmiotu Umowy. W przypadku gdy Lokal będzie obciążony wadami termin ten ulega przesunięciu o okres usuwania wad przez Wynajmującego.

2. Umowa ulega przedłużeniu, na zawartych w niej warunkach, na okres następnych lat, jeżeli żadna ze stron przed upływem miesięcy nie doręczy drugiej Stronie oświadczenia o braku zamiaru kontynuowania najmu.

§ 5 Prawa i obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący oświadcza, że Lokal nie jest i nie będzie przedmiotem najmu, dzierżawy ani innych praw osób trzecich podczas całego okresu obowiązywania Umowy oraz, że nie jest i nie będzie przedmiotem jakichkolwiek innych zobowiązań Wynajmującego wobec osób trzecich.

2. Wynajmujący jest zobowiązany zapewnić Najemcy, jego personelowi i klientom, w każdym czasie nieograniczony dostęp do Lokalu, a także możliwość dojazdu do Budynku z drogi publicznej.

¹ Odstąpienie od umowy najmu jest możliwe jedynie przed wydaniem rzeczy najemcy. Wynika to z tego, że stosunek najmu jest zobowiązaniem ciągłym, a rozwiązanie takiego stosunku z natury rzeczy może nastąpić ze skutkiem *ex nunc*, a nie *ex tunc*, jak ma to miejsce przy odstąpieniu od umowy.

² Umowa najmu lokalu użytkowego może zostać zawarta maksymalnie na okres 30 lat. Jak stanowi bowiem wprost art. 661 § 2 KC najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż 30 lat poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.

3. Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie informować Najemcę o:
- a) wszczęciu wobec Wynajmującego postępowania wywłaszczeniowego, egzekucyjnego, upadłościowego lub restrukturyzacyjnego;
 - b) każdej zmianie stanu prawnego Budynku;
 - c) treści doręczonych Wynajmującemu zarządzeń, zawiadomień oraz decyzji dotyczących Budynku mających wpływ na prowadzoną przez Najemcę działalność;
 - d) planowanych remontach Budynku mogących mieć wpływ na utrudniony dostęp do Budynku.

4. Wynajmujący jest zobowiązany do utrzymywania Budynku, w którym usytuowany jest Przedmiot Umowy oraz nieruchomości, na której posadowiony jest Budynek we właściwym stanie technicznym, umożliwiającym wykonywanie Najemcy działalności opisanej w § 2 niniejszej Umowy.

5. Wynajmujący ma obowiązek wykonywania wszelkich napraw części wspólnych Budynku takich jak:

- a) instalacje elektryczne i kanalizacyjne znajdujące się w Budynku;
- b) stropy, dachy, elewacje;
- c) miejsca parkingowe oraz drogi dojazdowe, chodniki, podjazdy prowadzące do Budynku.

6. Wynajmujący jest zobowiązany do ubezpieczenia na własny koszt Lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych. W wypadku zaistnienia zdarzenia objętego ubezpieczeniem Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego dokonania na rzecz Najemcy cesji praw z polisy ubezpieczeniowej w zakresie, w jakim Najemca usunął szkodę.

§ 6

Prawa i obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z Przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 2 niniejszej Umowy, w szczególności w sposób umożliwiający korzystanie z innych lokali ich najemcom.

2. Najemca jest zobowiązany dbać o stan techniczny Przedmiotu Umowy, w tym dokonywać wszystkich bieżących drobnych napraw. Przez drobne naprawy Strony rozumieją naprawy nieprzekraczające zł.

3. Najemca nie ma prawa, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, do dokonywania jakichkolwiek zmian, remontów, przebudowy oraz modernizacji Lokalu.

4. Najemca ma prawo do zainstalowania w Lokalu urządzeń telekomunikacyjnych i alarmowych.

5. W ramach Czynnosu, o którym mowa w § 7 Umowy, Najemcy przysługuje prawo do umieszczenia na zewnętrznych ścianach Budynku tablic

informacyjnych i reklamowych o działalności prowadzonej przez Najemcę w Przedmiocie Umowy.

6. Najemca zobowiązuje się zawrzeć odrębne umowy z dostawcami mediów do Lokalu.

§ 7

Czynsz najmu oraz inne opłaty ciężące na Najemcy

1. Z tytułu najmu Lokalu, Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego miesięcznego Czynszu w wysokości zł netto na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT³.

2. Do Czynszu najmu każdorazowo doliczany będzie podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.

3. Czynsz będzie płatny na rachunek bankowy Wynajmującego o wskazany na fakturze VAT, w terminie dni od dnia doręczenia Najemcy prawidłowo wystawionej faktury VAT.

4. Za dzień zapłaty Czynszu Strony uważają dzień obciążenia rachunku bankowego Najemcy.

5. Czynsz w wysokości, o jakiej mowa w ust. 1, będzie płatny za każdy pełny miesiąc kalendarzowy obowiązywania Umowy. W razie obowiązywania Umowy przez część miesiąca kalendarzowego, Czynsz ulega obniżeniu proporcjonalnie do okresu obowiązywania Umowy.

6. W przypadku wyłączenia bądź ograniczenia możliwości korzystania przez Najemcę z Lokalu (lub jego części) zgodnie z Umową, na skutek okoliczności, które wystąpiły z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Wynajmującego, Czynsz zostanie obniżony, stosownie do liczby dni, przez które Najemca nie mógł właściwie używać Lokalu lub której korzystanie zostało wyłączone bądź ograniczone.

7. Wynajmującemu przysługuje prawo waloryzacji Czynszu nie częściej jednak niż raz w roku, począwszy od drugiego roku obowiązywania Umowy, na podstawie wskaźnika średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w bieżącym roku w stosunku do roku ubiegłego ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Podwyższenie na tej podstawie Czynszu najmu nie jest traktowane jako zmiana Umowy najmu i nie wymaga wypowiedzenia wysokości Czynszu przez Wynajmującego, ani sporządzania i podpisywania aneksu⁴.

³ Zgodnie z treścią art. 659 § 2 KC, czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju. Najczęściej oczywiście jest wyrażany w określonej kwocie pieniężnej w złotych lub innej walucie – zazwyczaj w Euro.

⁴ Warto stosować tego rodzaju zapisy w umowie pozwalające wynajmującemu urealnić czynsz.

8. Waloryzacja Czynszu zgodnie z ust. 7, nie pozbawia Wynajmującego prawa do jednostronnej zmiany Czynszu⁵.

9. Oprócz Czynszu, Najemca zobowiązuje się uiszczać opłaty z tytułu mediów i usług dostarczanych do Lokalu bezpośrednio dostawcom mediów.

10. Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w płatnościach w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia Najemcy w zapłacie Czynszu.

11. Czysznz płatny jest począwszy od dnia wydania Przedmiotu Umowy Najemcy.

§ 8

Podnajem

1. Najemca nie ma prawa do oddania Przedmiotu Umowy innej osobie w podnajem bądź bezpłatne używanie, chyba że Wynajmujący wyrazi na to zgodę.

2. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości zł w sytuacji naruszenia zakazów o jakich mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminie dni od daty wezwania go do zapłaty przez Wynajmującego.

§ 9

Zabezpieczenie Umowy

1. Najemca zobowiązuje się aktem notarialnym dobrowolnie poddać egzekucji na mocy art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do wysokości sumy miesięcznych Czysznzów, o którym mowa
liczba

w § 7 niniejszej Umowy, powiększonych o podatek VAT. Zdarzeniem, w przypadku ziszczenia się którego Wynajmujący ma prawo prowadzenia egzekucji przeciwko Najemcy, jest zaleganie Najemcy z Czysznzem i brak zapłaty pomimo wezwania Najemcy do zapłaty zadłużenia w terminie dni. Wynajmujący będzie miał prawo do wystąpienia z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do r.

⁵ W zakresie podwyżki czynszu zastosowanie znajduje norma art. 685¹ KC. W myśl przywołanego przepisu wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Przepis ten może być jednak wolą stron modyfikowany, umową można albo wyłączyć stosowanie tego przepisu i zagwarantować najemcy, że czynsz pozostanie na poziomie niezmiennym przez dany okres albo przykładowo można postanowić, iż dokonana podwyżka nie przekroczy określonego procentu przewidzianego umową czynszu.

2. Ponadto, Najemca zobowiązuje się do przekazania Wynajmującemu w terminie dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy oświadczenia Najemcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego na rzecz Wynajmującego, co do obowiązku zwrotu Wynajmującemu przedmiotu w terminie dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, jednakże nie później niż do r.

§ 10

Rozwiązanie Umowy

1. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę Czynszu za pełne okresy płatności, Wynajmujący pisemnie wezwie Najemcę do zapłaty zaległych płatności w terminie miesiąca od doręczenia wezwania. W przypadku bezskutecznego upływu powyższego terminu, Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

2. W przypadku korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Umowy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w § 2 Umowy, Wynajmujący wezwie Najemcę do należytego wykonywania Umowy, a w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

3. Poza przypadkami przewidzianymi ustawą – Kodeks cywilny oraz § 10 ust. 1 i 2 niniejszej Umowy Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach:

- a) nedoręczenia przez Najemcę zabezpieczenia wykonania Umowy w terminie dni od daty zawarcia Umowy;
- b) trwałego zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności w Lokalu;
- c) oddania Lokalu osobie trzeciej do używania w jakiegokolwiek formie, także nieodpłatnie, w tym jego podnajmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
- d) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę jakiegokolwiek innego zobowiązania nałożonego na niego zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.

4. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w szczególności wskazanych w § 10 ust. 2 i 3 Umowy Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości-miesięcznego Czynszu najmu. Kara umowna jest płatna w terminie dni od wezwania Wynajmującego do jej zapłaty.

5. Wynajmujący może dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 11

Zwrot Obiektu

1. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, Najemca jest zobowiązany zwrócić Lokal Wynajmującemu, w terminie dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania stosunku najmu, w stanie niepogorszonym.

2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Lokalu będące wynikiem prawidłowego z niego korzystania.

3. W przypadku niewywiązania się przez Najemcę z obowiązku w zakresie określonym w ust. 1 terminie, zobowiązany on będzie do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości zł za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Lokalu.

4. Do czasu zwrotu Lokalu Wynajmującemu, Najemca jest zobowiązany uiszczać Czynnosc w dotychczasowej wysokości.

5. Zwrot Lokalu Wynajmującemu nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym Strony opiszą stan techniczny Lokalu.

6. W przypadku rozwiązania Umowy, Najemcy nie przysługuje prawo usunięcia z Lokalu jakichkolwiek dokonanych przez niego nakładów, niestanowiących części składowej Lokalu. Nakłady, które stały się częścią składową Lokalu, dokonane przez Najemcę zgodnie z Umową, pozostaną w nim bez obowiązku zwrotu ich równowartości przez Wynajmującego.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie spory wynikłe na podstawie Umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla miejsca siedziby Wynajmującego.

2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Umowę zawarto w formie pisemnej z datą pewną. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy postanowień niniejszej Umowy i nieujawniania jej jakimkolwiek osobom trzecim, poza przypadkami, gdy taki obowiązek wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

5. Żadna ze Stron nie może dokonać przeniesienia praw wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią, bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, pod rygorem nieważności.

6. Strony zobowiązują się do informowania o wszystkich zmianach adresu w terminie dni od takiej zmiany. W przypadku zaniebdania niniejszego obowiązku wszelkie oświadczenia przesłane na adres wskazany w Umowie będą uważane za doręczone w terminie dni od dnia nadania przesyłki.

7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

UMOWA NAJMU SAMODZIELNEGO LOKALU UŻYTKOWEGO

Wzór 2

Zawarta w dniu r., w
pomiędzy:

..... zamieszkałą/łym przy ul., Nr PESEL,
zwaną/ym dalej **Wynajmującym**,

a

..... zamieszkałą/łym przy ul., Nr PESEL,
zwaną/ym dalej **Najemcą**,

łącznie zwanymi **Stronami**.

§ 1

Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy, znajdujący się na parterze budynku położonego w przy ul. oznaczony Nr o powierzchni ogólnej m², zwany dalej Lokalem.

2. W opisanym w § 1 pkt 1 Lokalu Najemca będzie prowadził usługową działalność handlowo-usługową polegającą na produkcji i sprzedaży tortów i ciast.

§ 2

Tytuł prawny

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem Lokalu określonego w § 1 pkt 1 niniejszej Umowy oraz że posiada niczym nieograniczone prawo do

oddania Lokalu w najem. Wynajmujący oświadcza ponadto, że Lokal nie jest i nie będzie przedmiotem najmu, dzierżawy ani innych praw osób trzecich podczas całego okresu obowiązywania Umowy oraz, że nie jest i nie będzie przedmiotem jakichkolwiek innych zobowiązań Wynajmującego wobec osób trzecich. Wynajmujący oświadcza, że Lokal spełnia wszelkie przewidziane przepisami prawa wymogi bezpieczeństwa dla obiektów tego rodzaju, a wszystkie instalacje znajdujące się w Lokalu są sprawne technicznie, i w żaden sposób nie zagrażają zdrowiu lub życiu przebywających w Lokalu osób.

§ 3

Prace adaptacyjne

1. Wynajmujący zezwala na dokonanie przez Najemcę nakładów polegających na wykonaniu prac remontowo-adaptacyjnych i przebudowy Lokalu, mających na celu doprowadzenie Lokalu do potrzeb prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej, które to nakłady muszą zostać każdorazowo uzgodnione z Wynajmującym.

2. Prace remontowo-adaptacyjne, o których mowa w § 3 pkt 1, zostaną wykonane przez Najemcę na własny koszt i we własnym zakresie. Najemca będzie ponadto, zobowiązany do wykonywania wyłącznie na swój koszt i ryzyko wszelkich prac w Lokalu, będących wynikiem zobowiązań nałożonych na niego przez właściwe organy administracji publicznej oraz towarzystwa ubezpieczeń. Dodatkowo, Najemca zobowiązuje się do dokonania na własny koszt podłączeń urządzeń, których nie dostarcza Wynajmujący.

3. Obowiązek uzyskania wymaganych zezwoleń związanych z pracami remontowo-adaptacyjnymi i przebudową, a także z rozpoczęciem i prowadzeniem działalności spoczywa na Najemcy.

4. Wynajmujący jest uprawniony do wstępu do Lokalu w celu skontrolowania prac, o których mowa w § 3 pkt 1 pod kątem ich zgodności z przepisami prawa, zasadami sztuki budowlanej oraz zaakceptowanymi projektami lub harmonogramami. Najemca jest zobowiązany usunąć niezgodności z wymogami, o których mowa powyżej w terminie określonym przez Wynajmującego.

5. Wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę wskazane w § 3 pkt 1 po zakończeniu stosunku najmu pozostaną w Lokalu. Najemca zrzeka się w stosunku do Wynajmującego wszelkich roszczeń w związku z pozostawieniem w Lokalu jakichkolwiek nakładów, włączając w to te, o których mowa powyżej. Wedle swojego wyboru Wynajmujący może również żądać przywrócenia Lokalu do stanu z dnia jego wydania. Najemca zrzeka się w stosunku do Wynajmującego wszelkich roszczeń przysługujących mu w związku z obowiązkiem przywrócenia Lokalu do stanu z dnia jego wydania.

§ 4**Przekazanie Lokalu**

1. Wynajmujący przekazuje Najemcy całkowicie opróżniony Lokal w dniu r. Od tego momentu Najemca zobowiązany jest płacić Czyszn najmu w wysokości i na warunkach przewidzianych w niniejszej Umowie.

2. Objęcie Lokalu przez Najemcę zostanie potwierdzone w formie Protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowił będzie Załącznik Nr 1 do niniejszej Umowy.

§ 5**Zobowiązania Stron**

1. Najemca jest zobowiązany utrzymywać właściwy stan techniczny wszystkich instalacji i urządzeń istniejących w Lokalu.

2. Wynajmujący wyraża zgodę i zapewni korzystanie z Lokalu przez Najemcę w czasie trwania niniejszej Umowy bez żadnych zakłóceń.

3. Najemca ubezpieczy na własny koszt Budynek od ognia i innych zdarzeń losowych.

4. Najemca jest zobowiązany używać Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, w celu prowadzenia działalności określonej w § 1 pkt 2 Umowy. W przypadku używania Lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem Wynajmujący będzie miał prawo rozwiązać najem bez zachowania okresu wypowiedzenia.

5. Strony wyłączają prawo Najemcy do skorzystania w ramach niniejszej Umowy z uprawnień przewidzianych przepisem art. 664 Kodeksu cywilnego.

§ 6**Czynsz**

1. Najemca w pierwszym roku obowiązywania Umowy będzie płacił Wynajmującemu miesięczny Czyszn najmu (dalej: Czyszn) w kwocie zł (słownie: złotych) brutto. Począwszy od miesiąca obowiązywania Umowy do jej rozwiązania Najemca zobowiązuje się do uiszczania Czyszn miesięcznego w kwocie zł (słownie: złotych) brutto.

2. Czyszn będzie płatny miesięcznie z góry na rachunek Wynajmującego w banku o Nr w terminie do dnia każdego miesiąca kalendarzowego.

3. Za dzień dokonania zapłaty Strony uznają dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

4. Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym i bez okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca będzie zalegał z zapłatą Czynszu bądź innych opłat ciężących na Najemcy zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy przez miesiąc/e kalendarzowy/e i po bezskutecznym upływie dodatkowego-dniowego terminu na uregulowanie należności, wyznaczonego pisemnie Najemcy przez Wynajmującego.

5. Najemca zobowiązuje się wypłacić Wynajmującemu kaucję w wysokości-miesięcznego Czynszu brutto. Kaucja zostaje wpłacona w dniu podpisania Umowy. Kaucja może być wykorzystana przez Wynajmującego w sytuacji, gdy Najemca nie ureguluje w terminie Czynszu, bądź innych opłat obciążających Najemcę zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy albo w sytuacji, gdy Najemca pozostawi po zakończeniu stosunku najmu wynajmowany Lokal w zniszczonym stanie. Najemca ma obowiązek utrzymywać kaucję na powyższym poziomie przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy. W przypadku, gdy Wynajmujący wykorzysta kaucję, Najemca ma obowiązek uzupełnić ją w terminie dni od zawiadomienia go o tym przez Wynajmującego do poprzedniej wysokości, a w przypadku niewywiązania się z powyższego obowiązku Wynajmującemu będzie służyć prawo do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w terminie dni od daty przekazania Wynajmującemu Lokalu w związku z zakończeniem stosunku najmu po potrąceniu przez Wynajmującego należnych według reguł powyższych opłat.

6. Czynsz nie obejmuje opłat za dostawę usług eksploatacyjnych określonych w § 7 Umowy.

§ 7

Oplaty eksploatacyjne

Najemca będzie ponosił rzeczywiste koszty związane z dostarczaniem do Lokalu usług eksploatacyjnych w postaci energii elektrycznej, wody oraz wywozu nieczystości na podstawie faktur VAT wystawianych przez dostawcę energii elektrycznej, z którym Najemca ma obowiązek zawrzeć umowę w terminie do dnia r.

§ 8

Zabezpieczenia

Najemca zobowiązuje się na swój koszt do złożenia przed notariuszem odpowiedniego oświadczenia, o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku wydania Lokalu Wynajmującemu w terminie dni od rozwiązania Umowy

najmu oraz do zapłaty należności wynikających z niniejszej Umowy do wysokości-miesięcznego Czynszu, przy czym Wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności od dnia r.

§ 9

Okres najmu

Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony wynoszący lata kalendarzowe począwszy od dnia wydania Lokalu Najemcy.

§ 10

Rozwiązanie Umowy przed terminem

1. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę przed upływem okresu, na jaki została zawarta tylko w przypadkach przewidzianych bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami niniejszej Umowy.

2. Wynajmujący ma prawo, poza okolicznościami wskazanymi w innej części niniejszej Umowy, wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach:

- a) neutrzymywania przez Najemcę Lokalu w należytym stanie technicznym i estetycznym;
- b) używania Lokalu sprzecznie z przeznaczeniem wynikającym z niniejszej Umowy albo trwałego zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności w Lokalu;
- c) oddania Lokalu osobie trzeciej do używania w jakiegokolwiek formie, także nieodpłatnie, w tym jego podnajmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
- d) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę jakiegokolwiek innego zobowiązania nałożonego na niego zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie zastosowanie mieć będą odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Wszelkie spory związane z niniejszą Umową, nierozwiązane za porozumieniem stron, będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia Przedmiotu najmu.

3. Niniejsza Umowa została sporządzona w języku polskim w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

4. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy postanowień niniejszej Umowy i nieujawniania jej jakimkolwiek osobom trzecim, poza przypadkami, gdy taki obowiązek wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

1.2. Protokół wydania lokalu

PROTOKÓŁ WYDANIA LOKALU

Położonego w przy ul. o powierzchni ogólnej m², sporządzony w dniu r., pomiędzy:

1. będącym/ą Najemcą Lokalu zgodnie z Umową z dnia r., zwanym/ą dalej **Przejmującym**,

a

2. będącym/ą Wynajmującym przedmiotowy Lokal, zwanym/ą dalej **Przekazującym**.

1. W dniu r. Przekazujący przekazał Przejmującemu Lokal użytkowy składający się z:, z przeznaczeniem na

2. Przejmujący kwituje odbiór:

- a) komplet/y kluczy od drzwi wejściowych do budynku;
- b) komplet/y kluczy do lokalu;
- c)

3. Rodzaj i stan mediów:

- a) Nr licznika energii elektrycznej:, stan licznika:
- b) Nr wodomierza:, stan wodomierza:

4. Opis Lokalu i wyposażenia:

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

Potwierdzam zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

.....
Przekazujący

.....
Przejmujący