

UMOWA NAJMU

zawarta w w dniu pomiędzy

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

zwany/a dalej **Wynajmującym**,

a

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

zwany/a dalej **Najemcą**,

zwane dalej łącznie **Stronami**

zwana dalej **Umową**

została zawarta umowa o treści:

§ 1

Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego/mieszkalnego o powierzchni (...) m², znajdującego się na parterze budynku, usytuowanego na nieruchomości położonej w (...), przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w (...) Wydział (...) Ksiąg Wieczystych prowadzi KW Nr (...), zwanego dalej „Lokalem”.
2. Wynajmujący oświadcza, że Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający lub mogący ograniczać w przyszłości używanie Lokalu przez Najemcę oraz że nie ma przeszkód prawnych do zawarcia przez Wynajmującego Umowy.
3. Najemca oświadcza, że:
 - a) dokonał oględzin Lokalu i zapoznał się z jego stanem technicznym i wyposażeniem;
 - b) Lokal spełnia oczekiwania Najemcy i jest odpowiedni dla celów zamierzonej działalności;
 - c) nie zgłasza żadnych zastrzeżeń do Lokalu i stanu znajdujących się w nim instalacji i wyposażenia.

§ 2

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Lokal określony w § 1 Umowy.
2. Najemca będzie prowadził w Lokalu działalność (.....).
3. Jakakolwiek zmiana działalności prowadzonej przez Najemcę w Lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 3

Czynsz najmu i kaucja gwarancyjna

1. Czynsz najmu za wynajmowany Lokal wynosi (...) zł [słownie (...) zł] netto miesięcznie plus obowiązujący podatek VAT.

2. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT, na konto na niej wskazane.
3. W przypadku opóźniania się Najemcy z zapłatą czynszu, Wynajmujący ma prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. Podwyżka czynszu następować może raz w roku, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa GUS.
5. Oprócz czynszu, Najemca będzie uiszczał opłaty eksploatacyjne za energię elektryczną, wodę, ścieki, energię ciepłą i inne media na podstawie wskazań indywidualnych liczników zużycia oraz opłaty z tytułu zainstalowanych przez siebie urządzeń, np. Internet, telefon itp.
6. Wyłącza się prawo do dokonywania przez Najemcę jakichkolwiek potrąceń własnych wierzytelności lub nabytych wierzytelności z wierzytelnościami Wynajmującego.
7. W celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Wynajmującego wynikających z Umowy, Najemca, w terminie 3 dni od daty podpisania Umowy, zobowiązuje się wpłacić Wynajmującemu na jego rachunek w Banku (.....) o numerze (.....) kaucję gwarancyjną w kwocie 2-miesięcznego czynszu najmu brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy, tj. w wysokości (.....) zł [słownie (.....) zł].
8. Kaucja złożona będzie na nieoprocentowanym rachunku i zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od daty rozwiązania Umowy, pod warunkiem wywiązania się przez niego z wszelkich zobowiązań finansowych wobec Wynajmującego wynikających z Umowy.

§ 4

Czas trwania Umowy

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony 3 lat, tj. od dnia (...) r. do dnia (...) r. i obowiązywać będzie od dnia jej podpisania.
2. Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi w dniu (...) r. protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 5

Rozwiązanie Umowy

1. Po upływie 1 roku najmu Najemca jest uprawniony do rozwiązania Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku udokumentowania Wynajmującemu dokumentami księgowymi ponoszenia strat finansowych w prowadzonej przez siebie działalności w Lokalu w ciągu kolejnych 6 miesięcy kalendarzowych.
2. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim wysłaniu Najemcy wezwania wyznaczającego stosowny termin, nie krótszy niż 7 dni do usunięcia naruszenia, w następujących przypadkach:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności;
 - b) używania Lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem;
 - c) naruszenia obowiązków Najemcy oznaczonych w § 6 oraz w § 8 Umowy;
 - d) niezłożenia zabezpieczenia, o którym mowa w § 3 ust. 7 Umowy.

3. W razie rozwiązania Umowy, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Lokalu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
4. Podstawą ustalenia niepogorszonego stanu technicznego Lokalu jest protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie Strony w dacie przekazania Lokalu, o którym mowa w § 4 ust. 2 Umowy.
5. Wszelkie doręczenia pism związanych z Umową najmu będą następować na adresy wskazane w Umowie, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 6

Obowiązki Najemcy

1. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał Lokal wyłącznie na cele (...).
2. Najemca w czasie trwania Umowy zobowiązany będzie do utrzymania Lokalu w dobrym stanie technicznym i użytkowym, do dokonywania drobnych napraw, na które to naprawy składają się w szczególności naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, drobne naprawy, konserwacja i serwisowanie instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania i schładzania lokalu, dopływu i odpływu wody i ścieków.
3. Najemca może dokonać ulepszeń i zmiany w Lokalu wyłącznie za zgodą Wynajmującego udzieloną na piśmie.
4. Najemca zobowiązany jest również do:
 - a) zabezpieczenia we własnym zakresie Lokalu od włamania i kradzieży;
 - b) przestrzegania przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych, przeciwpożarowych, porządkowych i innych związanych z korzystaniem z wynajmowanych pomieszczeń i prowadzoną działalnością;
 - c) ubezpieczenia mienia znajdującego się w Lokalu od wszelkich ryzyk, w szczególności od ognia, zalania, uszkodzenia, kradzieży i rabunku.
5. Jeżeli podjęcie przez Najemcę jakiejkolwiek działalności w Lokalu wymagać będzie uzyskania odpowiednich koncesji, zezwoleń, uzgodnień lub innych decyzji i zgód wydawanych przez właściwe władze (zwanych każde osobno lub łącznie decyzjami), to Najemca nie podejmie takiej działalności bez uprzedniego uzyskania takich decyzji i spełnienia warunków ustalonych w tych decyzjach.
6. Najemca zobowiązuje się do naprawiania wszelkich szkód, jakie mogą powstać w Lokalu z przyczyn obciążających Najemcę, w tym również na skutek zaniechania działań, do których Najemca był zobowiązany zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa lub postanowieniami Umowy.
7. Najemca zobowiązany jest do korzystania z Lokalu w sposób, który nie będzie naruszał ogólnie przyjętych zasad współżycia społecznego oraz nie będzie zakłócał lub utrudniał korzystania z innych lokali i pomieszczeń znajdujących się w budynku.

§ 7

Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący ponosi koszty napraw głównych w pomieszczeniach Lokalu, w szczególności napraw i prac polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad materiałowych, naprawy stolarki okiennej i drzwiowej, naprawy przewodów instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej oraz

napraw związanych z usuwaniem wycieków wody z instalacji, naprawy instalacji centralnego ogrzewania.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wyłączenia i przerwy w dostawach energii, ogrzewania, wody, łączności i innych mediów spowodowane przyczynami niezależnymi od Wynajmującego, działaniem siły wyższej albo z powodu nieuregulowanych przez Najemcę opłat z tego tytułu, w tym także opłat, które uiszczane są za pośrednictwem Wynajmującego.

§ 8

Podnajem

Najemca zobowiązany jest uzyskać zgodę Wynajmującego, pod rygorem nieważności, na podnajem bądź oddanie w jakiegokolwiek bezpłatne, bądź płatne użytkowanie Lokalu lub jego części.

§ 9

Zwrot Lokalu

1. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem normalnego zużycia wynikającego z używania Lokalu zgodnie z przeznaczeniem.
2. Nakłady poniesione na adaptację Lokalu, Najemca pozostawia Wynajmującemu, za odpowiednim wynagrodzeniem pomniejszonym o część zamortyzowaną, chyba że Wynajmujący zażąda ich usunięcia.
3. W przypadku powstania w Lokalu zniszczeń i uszkodzeń, przekraczających normalne zużycie Lokalu, Najemca zobowiązany będzie do ich naprawienia na własny koszt, a w razie niewykonania tego obowiązku w terminie wskazanym przez Wynajmującego - Najemca zobowiązany będzie do zwrotu Wynajmującemu kosztów dokonanych przez niego napraw i innych czynności w celu przywrócenia Lokalu do właściwego stanu.
4. Najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, Najemca zobowiązuje się do opuszczenia Lokalu, opróżnienia go ze wszystkich osób jego prawa reprezentujących i rzeczy stanowiących własność Najemcy oraz do przekazania Wynajmującemu Lokalu wraz z kompletnym wyposażeniem; z czynności przekazania Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy. W przypadku odmowy podpisania lub sporządzenia wspólnego protokołu, Wynajmujący upoważniony jest do sporządzenia jednostronnego protokołu. W przypadku nieusunięcia rzeczy przez Najemcę, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt Najemcy.
5. Jeżeli Najemca nie opuści i nie opróżni Lokalu zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości podwójnej kwoty dziennej stawki czynszu najmu, o którym mowa w § 3 Umowy za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Lokalu na rzecz Wynajmującego.
6. Najemca oświadcza, że w wypadku niewykonania zobowiązania do opuszczenia Lokalu:
 - a) wyraża zgodę na usunięcie przez Wynajmującego z Lokalu, na koszt i ryzyko Najemcy wszelkich przedmiotów i rzeczy wniesionych przez Najemcę (bez względu na to, kto jest właścicielem tych przedmiotów), a także wszelkich osób prawa Najemcy reprezentujących;

- b) udziela pełnomocnictwa Wynajmującemu do wynajęcia, na koszt i ryzyko Najemcy, środków transportu oraz firm i podmiotów, które zapewnią usunięcie z Lokalu osób i/lub przedmiotów wniesionych do Lokalu przez Najemcę lub za jego zgodą.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.
2. Wszelkie zmiany Umowy, a także oświadczenia, wezwania, zezwolenia, uzgodnienia i powiadomienia kierowane do drugiej Strony wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie pisma kierowane do Stron doręczane będą na adres:
 - a) Wynajmującego: (.....)
 - b) Najemcy: (.....)
4. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Wszelkie spory wynikające z Umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę **Wynajmującego/Najemcy**.
6. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący
(podpis)

Najemca
(podpis)