

UMOWY NAJMU
umowa na wynajem (projekt)

Zawarta w dniu pomiędzy
z siedzibą w Warszawie przy ul., posiadającym
Nr NIP.....Nr Regon
reprezentowanym przez:

.....
zwanym w dalszej treści „WYNAJMUJĄCYM”

a:
z siedzibą w
Działający na podstawie wpisu do rejestru pod numerem Nr NIP
.....Nr Regon
reprezentowanym przez:
zwanym w treści umowy „NAJEMCA”, o następującej treści

Przedmiot umowy

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w Warszawie przy ulicynr znajdujący się na nieruchomości będącej we władaniu wynajmującego.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi.....m².
3. Wynajmujący oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu do zawarcia niniejszej umowy.

§ 2

1. Wynajmujący wydaje Najemcy przedmiot najmu, co Najemca niniejszym potwierdza.
2. Załącznik nr 1 do niniejszej umowy stanowi protokół pomiaru przedmiotu najmu wraz z planem przedmiotu najmu oraz oświadczeniem, że przedmiot najmu został przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia....., zawierającego opis stanu technicznego w tym instalacji i urządzenia znajdujących się w/w przedmiocie najmu.
3. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole, o którym mowa w ust. 2 b) będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu.

§ 3

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na prowadzenie następującej działalności:
2. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w pomieszczeniu określonym w § 1 może dorazowo wymagać zgody Wynajmującego w formie pisemnej.

Obowiązki stron

§ 4

1. Wynajmuj cy zobowi zuje si do zapewnienia sprawnego działania urz dze technicznych, umo liwiaj cych najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia cieków i wywozu nieczysto ci.
2. Wynajmuj cy nie ponosi odpowiedzialno ci za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o. i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wy szej, jak równie z brakiem dostaw wymienionych mediów.

§ 5

Najemca zobowi zuje si do:

1. u ywania wynaj tego przedmiotu najmu z nale yt staranno ci , zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalno ci okre lonej w § 3 niniejszej umowy;
2. dbało ci o estetyk i wystrój zewn trzny przedmiotu najmu dostosowany do wymaga wła ciwych słu b architektonicznych;
3. nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmuj cego zmian naruszaj cych w sposób trwały substancj przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje si przedmiot najmu.
4. nie oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego u ywania osobie trzeciej w cało ci lub w cz ci;
5. zło enie w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy Wynajmuj cemu o wiadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu si egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 kpc do wysoko ci kwotyzł. (w wysoko ci co najmniej ł cznego czynszu za okres obowi zywania umowy) słownie: Niedostarczenie ww. o wiadczenia w podanym terminie oznacza, e umowa nie została zawarta. Projekt aktu notarialnego wymaga konsultacji z Wynajmuj cym.

§ 6

1. Najemca zobowi zany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie nast puj cych napraw przedmiotu najmu i jego wyposa enia:
 - 1) usuwania niedro no ci przepływów odpływowych oraz urz dze sanitarnych do pionów zbiorczych;
 - 2) naprawy i wymiany sprz tu instalacji elektrycznej,
 - 3) odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantuj cych utrzymanie przedmiotu najmu w nale ytej czysto ci, malowania całego przedmiotu najmu i naprawy tynków, malowania drzwi i okien.
2. Najemca ponosi odpowiedzialno za zabezpieczenie przeciwpo arowe przedmiotu najmu i przestrzeganie przepisów przeciwpo arowych.

§ 7

1. Je eli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obci aj cych Wynajmuj cego, Najemca obowi zany jest:
 - 1) niezwłocznie powiadomi o tym wynajmuj cego na pi mie;
 - 2) udost pni Wynajmuj cemu swobodny dost p do lokalu w zakresie umo liwiaj cym dokonanie napraw lub remontu- najpó niej 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemc obowi zków wynikaj cych z ust.1, Wynajmuj cy mo e da naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy
3. Za czas wył czenia przedmiotu najmu z u ywania z przyczyn okre lonych w niniejszym paragrafie, Najemcy przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub

ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających, o których mowa w ust.1.

Czynsz

§ 8

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości:za 1 m² netto (słownie:.....) Ogółem czynsz najmu miesięcznie brutto wynosi będzie.....(słownie:.....).
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu wiańczeń dodatkowych w wysokościza 1 m²
3. Wysokość stawek opłat za poszczególne wiańczenia dodatkowe określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Zmiana stawek za wiańczenia dodatkowe nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący o każdej zmianie powiadomi Najemcę w formie pisemnej niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od podjęcia o nich wiedzy.
5. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu umowy Wynajmujący nalicza odszkodowanie w wysokości 300% ostatnio obowiązującej stawki czynszu wraz z opłatami za wiańczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąc.

§ 9

1. Czynsz najmu i opłaty za wiańczenia dodatkowe płatne są do 14 dni od daty doręczenia faktury przez Wynajmującego.
2. Udzielenie przez Wynajmującego dodatkowych terminów płatności na raty nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
3. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.

§ 10

Wynajmujący jest uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 ust.1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzenia warunków umowy o wskazanik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia a najemca o wiańczeniu, wyraża na powyższe zgodę (dotyczy umów zawartych na okres przekraczający jeden rok).

Kaucja gwarancyjna

§ 11

1. Przed przyjęciem do użytkowania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego kaucję w wysokości (słownie:.....).
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 przeznaczona jest na pokrycie szkód wynikających z niewłaściwego użytkowania przedmiotu najmu oraz na pokrycie nieuregulowanego czynszu i opłat za wiańczenia dodatkowe.

3. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

Czas trwania umowy

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na okres oznaczony od dnia do dnia
2. Umowa może być wypowiedziana z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze stron.

Rozwiązanie umowy

§ 13

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
 - 1) naruszenia przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
 - a) zwłoki za jeden okres płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych;
 - b) dopuszczania się samowoli budowlanej;
 - c) oddania wynajmtego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania w całości lub w części;
 - d) użytkowania przedmiotu najmu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (ochrona środowiska, przepisy przeciwpożarowe itd.) a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 3;
 - 2) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, będącego zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu;
 - 3) skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - 4) postawienia Najemcy w stan likwidacji lub upadłości.
2. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

Obowiązki Najemcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy

§ 14

1. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.
2. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przeniesić je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 15

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Koszt remontu przedmiotu najmu obciąża Najemcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowi będzie protokół zdawczo-odbiorczy.

2. Wynajmujcy może da przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

Doręczenia

§ 16

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczone będą stronom pod adres:
 - 1) Wynajmujcy -
 - 2) Najemca-
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
3. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 2 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

Postanowienia końcowe

§ 17

Umowa nie uprawnia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane.

§ 18

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

Postanowienia dodatkowe:

Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością, oraz lokalu od włamania, kradzieży i zalania lub spalania.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 21

Umowa sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 22

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: