

UMOWA
Wariant II

Projekt

Umowa najmu lokalu na prowadzenie działalności

Zawarta w (miejsce zawarcia umowy) dnia (data zawarcia umowy) pomiędzy:

1. Wynajmującym

2. Najemcą

łącznie zwani „Stronami”.

Strony mając na uwadze, iż zamiarem Najemcy jest wynajęcie lokalu służącego prowadzeniu pod jego adresem *siedziby oraz/ siedziby wraz z adresem do doręczeń oraz*/* działalności gospodarczej będącej przedmiotem jego przedsiębiorstwa, a Wynajmujący ma możliwość i chce udostępnić lokal i adres Najemcy na podstawie Umowy Najmu, zawierają niniejszą Umowę na poniższych warunkach.

Wersja A - bez ustępu 5 i 6

§ 1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje do używania Najemcy, a Najemca przyjmuje do używania **lokal użytkowy (o innym przeznaczeniu niż na cele mieszkalne)/ część lokalu użytkowego*** (o innym przeznaczeniu niż na cele mieszkalne) nr.....znajdujący/ego się przy ulicy.....w o łącznej powierzchni.....(słownie:.....), składający/ ą się z, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr..... dalej zwany/a „Przedmiotem najmu”.

2. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem Przedmiotu najmu i ma on status lokalu użytkowego.

3. Wynajmujący oświadcza również, że ma prawo swobodnego dysponowania Przedmiotem najmu oraz, iż Przedmiot najmu **nie jest obciążony prawami na rzecz osób trzecich/ jest obciążony prawem.....** (wpisać dane identyfikujące prawo), **którego wykonywanie nie będzie utrudniało używania Przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem określonym Umową*.**

4. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim Przedmiot najmu był oddany Najemcy w najem, stanowi protokół zdawczo-odbiorczy zawierający m.in. dokładny opis i stan przedmiotu najmu w tym; rozmieszczenie i metraż pomieszczeń, opis części składowych, przynależności, infrastruktury, wyposażenia. Protokół stanowi załącznik 1 do Umowy .

Wersja B - z dodaniem ust.5 i 6

5. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem ponadto jako osobny Przedmiot najmu część nieruchomości przylegającej do budynku, w którym znajduje się lokal będący Przedmiotem Najmu o powierzchni....., oznaczoną na planie stanowiącym załącznik nr do Umowy liniami A- B, B- C, C- D, D- A. Wynajęta część nieruchomości składa się powierzchnipołożonej po stronie budynku (**zgodnie z załączonym planem stanowiącym załącznik nr.... do Umowy**)*

6. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem..... (wpisz ilość miejsc) miejsc parkingowych znajdujących się (wpisać lokalizację) w celu parkowania samochodów osobowych personelu i gości Najemcy, samochodów dostawczych w liczbie..... o ładowności do 900 kg/ 1, 5 t/ 2,5 t / 3,5 t oraz samochodu

Wersja A

§ 2

Czas trwania najmu

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje w okresie od do czasu..... (wpisać okres/ jako termin końcowy można wpisać mające nastąpić zdarzenie przyszłe).
2. Na wniosek Najemcy umowa zostaje przedłużona w na dalszy okres (dni, tygodni miesięcy, na czas nieokreślony) jeżeli Najemca doręczy swoje oświadczenie woli w tym zakresie (Wniosek) nie później niż przed upływem terminu najmu, co najmniej na (dni, godzin, tydzień, miesiąc, inne) przed wygaśnięciem umowy.

Wersja B

§ 2

Umowa zawarta jest na czas nieoznaczony.

§ 3

Używanie lokalu - uprawnienia i obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest do korzystania z Przedmiotu najmu w celu prowadzenia działalności w zakresie..... polegającej na (określić prowadzoną działalność) / **działalności określonej zgodnie z załącznikiem nr..... do Umowy***

2. Najemca nie jest uprawniony do zmiany przeznaczenia Przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego.

3. Najemca jest uprawniony do dokonania przeróbek i adaptacji Przedmiotu najmu na własny koszt, w szczególności jeżeli przeróbki i adaptacja mają służyć przydatności Przedmiotu najmu do używania zgodnie z celem przewidzianym ust. 1. Powstałe w wyniku prac remontowych odpady (gruz, śmieci) będą usuwane przez i na koszt przeprowadzającego adaptację lub remont Najemcy. Projekt i zakres prac remontowych przed ich rozpoczęciem akceptuje Wynajmujący.

4. Najemca oświadcza, iż interesanci będą przyjmowani w lokalu będącym Przedmiotem najmu od godz. do godz. w dni powszednie i zobowiązuje się dołożyć należytej staranności by nie zakłóciło to porządku (domowego) / **i ustaleń Regulaminu eksploatacji obiektu* oraz nie uczyniło uciążliwym korzystania z innych lokali/ nieruchomości wspólnej lub urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez innych lokatorów*** ponad rozsądną miarę wynikającą z rodzaju i charakteru prowadzonej działalności .

5. Najemca jest uprawniony do korzystania z **podjazdu/ rampy/ części nieruchomości przyległej do budynku przeznaczonej do składowania palet/ kontenerów /placu postojowego/ parkingu* w celu przyjmowania dostaw/ załadunku/ rozładunku/.....***.

6. Do obowiązków Najemcy należy utrzymanie czystości i sprzątnięcie na swój koszt wynajmowanych powierzchni, które odbywać się będzie poza godzinami, w których Przedmiot najmu będzie czynny dla interesantów, ale w sposób niezakłócający porządku (domowego) / **Regulaminu Eksploatacji Obiektu***.

7. Najemca zobowiązuje się dbać o należyty stan techniczny i higieniczno-sanitarny najmowanego lokalu oraz dokonywać bieżących i niezbędnych dla eksploatacji nakładów.

8. Najemca jest uprawniony do wzmożonej eksploatacji: infrastruktury, instalacji, urządzeń, ponadprzeciętnego zużycie **gazu/wody/ energii elektrycznej i urządzeń doprowadzających/.....*** będącej wynikiem rodzaju, charakteru i sposobu prowadzonej

przez Najemcę działalności, co polega w szczególności na i zobowiązuje się do niezwłocznej naprawy awarii, przerw w dostawie mediów do innych lokali, jeżeli są one wynikiem wzmożonej eksploatacji przez Najemcę.

9. Najemcę obciąża obowiązek pokrycia kosztów napraw, o których mowa w § 4 ust. 2 jeżeli konieczność ich dokonania nastąpiła wskutek szkód powstałych z winy Najemcy.

10. Najemca zobowiązuje się do poinformowania Wynajmującego o konieczności dokonania obciążających Wynajmującego napraw niezwłocznie po powzięciu wiadomości o potrzebie ich dokonania.

11. Najemca *może/nie może* * bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oddawać całości lub części Przedmiotu najmu w podnajem lub nieodpłatne korzystanie osobom trzecim.

12. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane w Przedmiocie Najmu z winy jego pracowników, gości, dostawców lub klientów chyba, że dochował należytej staranności w zabezpieczeniu Przedmiotu najmu, a ubezpieczyciel pokryje koszty Wynajmującemu.

13. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bhp i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z załącznikiem nr ... do Umowy .

14. Najemca może umieszczać reklamy swojej działalności, tablice informacyjne, oznaczenia o lokalizacji *siedziby/ zakładu/ biura Najemcy* *wewnątrz i na zewnątrz budynku, w którym znajduje się lokal będący Przedmiotem najmu, w szczególności obok, pod, nad oknami i w oknach lokalu, obok, nad drzwiami i na drzwiach wejściowych do budynku jak i do lokalu. Szczegółową lokalizację oznaczeń informacji i reklam określa Załącznik nr ...do niniejszej umowy.

15. Najemca zobowiązuje się zwrócić Przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym uwzględniającym normalne zużycie. Zwrot Przedmiotu najmu nastąpi *w dniu wygaśnięcia Umowy / w 3 dni od wygaśnięcia Umowy/ w dniu* *..... Strony sporządzają protokół zdawczo- odbiorczy, o którym mowa w § 1 ust.2.

Wersja B - z dodaniem ustępu 16

16. Najemca *jest/ nie jest** uprawniony do używania części nieruchomości wspólnej, w szczególności klatki schodowej, holu jako poczekalni dla *klientów/ pacjentów/ gości/.....**.

Wersja A - bez ustępu 11

Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Przedmiot najmu do używania wraz z jego przynależnościami **w terminie/ dnia/ przy podpisaniu niniejszej umowy*** (wpisać kiedy nastąpi wydanie) w stanie zgodnym z ofertą i opisem w protokole zdawczo- odbiorczym stanowiącym załącznik nr do Umowy.

2. Wynajmujący jest zobowiązany do utrzymywania Przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku, a w szczególności:

a) zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym Najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych, zapewniających odprowadzanie wód deszczowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami,

b) dokonywanie napraw budynku, w tym instalacji wymienionych w lit. a, dróg wewnętrznych, chodników i ogrodzeń,

c) dokonywanie napraw lokalu, napraw i wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w lokalu, w zakresie nie obciążającym Najemcy, a zwłaszcza:

- *napraw wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, w tym także armatury, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej,*
- *napraw stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej, balkonowej oraz podłóg, posadzek, glazury, terakoty i wykładzin podłogowych, a także tynków,*
- *napraw mebli wbudowanych oraz urządzeń stanowiących trwałe wyposażenie lokalu lub dostarczonych przez Wynajmującego.**

3. Wynajmujący nie jest zobowiązany do dokonania napraw wynikających ze wzmożonej eksploatacji infrastruktury, instalacji, urządzeń, ponadprzeciętnego zużycia **gazu/wody/ energii elektrycznej i urządzeń doprowadzających*** będącej wynikiem rodzaju , charakteru i sposobu prowadzonej przez Najemcę działalności.

4. Wynajmujący zobowiązuje się dokonać obciążających go napraw lub pokrycia kosztów Najemcy z tym związanych niezwłocznie po powzięciu informacji o potrzebie ich wykonania.

5. Wynajmujący zapewnia, że w przypadkach nieobecności osób uprawnionych do reprezentacji lub posiadających odpowiednie upoważnienie, poprzez swoją administrację będzie przyjmował korespondencję pocztową w zakresie listów zwykłych oraz zawiadomień o przyjściu listu poleconego, priorytetowego lub przesyłki, której odbioru dokonać może tylko osoba odpowiednio umocowana. O przyjściu takich listów lub przesyłek albo zawiadomień Wynajmujący powiadomi osobę wskazaną przez Najemcę.*

6. Wynajmujący zobowiązuje się w razie naruszenia posiadania Najemcy niezwłocznie wystąpić przeciwko osobom trzecim naruszającym to posiadanie, celem zadośćuczynienia ochronie słusznym interesów Najemcy.

7. Wynajmujący zgadza się na podawanie, również do celów marketingowych, jako **adresu do doręczeń/ i siedziby*** oraz miejsca prowadzenia działalności Najemcy adresu lokalu, będącego Przedmiotem najmu. Wynajmujący zobowiązuje się nie pobierać żadnych odrębnych poza czynszem opłat z tego tytułu .

8. Wynajmujący może dokonywać modernizacji i zmian budowlanych Przedmiotu najmu w trakcie trwania najmu jedynie za zgodą Najemcy lub w przypadku nagłych sytuacji zagrożenia życia, zdrowia lub mienia, którym w inny sposób nie można zapobiec **lub uchwały Wspólnoty w tym przedmiocie.***

9. Wynajmujący zobowiązuje się po ustaniu najmu do zwrotu niezamontowanych nakładów poczynionych przez Najemcę w środkach trwałych Wynajmującego zwiększających wartość Przedmiotu najmu poprzez zapłatę ich wartości na dzień oddania Przedmiotu najmu Wynajmującemu w terminie 14 dni od przejęcia Przedmiotu najmu.

10. Wynajmujący oświadcza, że ubezpieczy na własny koszt Przedmiot najmu jedynie od ognia i innych zdarzeń losowych. Najemca ma obowiązek ubezpieczenia działalności od odpowiedzialności cywilnej z tytułu swojej działalności i korzystania z lokalu.

Wersja B - z dodaniem ustępu 11

11. Wynajmujący **zgadza się/ zobowiązuje się*** do otrzymania zgody właściwej Administracji na czasowe utrudnienie swobodnego dostępu do **budynku,/ podjazdu/ parkingu/ placu/ części nieruchomości przyległej budynku***, w którym znajduje się Przedmiot najmu, wynikające z dokonywanych **dostaw/ załadunku/ rozładunku*** w zakresie i w czasie określonym w załączniku nr.....*

§ 5

Warunki płatności

Wersja A - wersja dotyczy ustępu 1

1. Najemca jest zobowiązany do płatności czynszu najmu w wysokości netto
(wpisać kwotę, stawkę za jednostkę czasu lub za powierzchnię (w m²)) / (wpisać
rodzaj świadczenia w którym oznaczono czynsz).

Wersja B - dotyczy ustępu 1

1. Najemca jest zobowiązany do płatności czynszu najmu w wysokości netto (wpisać
kwotę, stawkę za jednostkę czasu lub za powierzchnię (w m²)) z tym zastrzeżeniem, iż:

- **w pierwszym miesiącu/ kwartale/ roku/*** obowiązywania Umowy Najemca jest zobowiązany do płatności stawki czynszu pomniejszonej o%,
- **w drugim miesiącu/ kwartale/ roku/*** obowiązywania Umowy Najemca jest zobowiązany do płatności stawki czynszu pomniejszonej o%,
-*

2. **Czynsz najmu jest płatny przelewem na rachunek bankowy:**
.....(wpisać numer rachunku bankowego i dane banku Odbiorcy)/ **do rąk własnych Wynajmującego**..... (wpisać częstotliwość uiszczania świadczenia w odstępach czasu krótszych niż miesiąc/ miesięcznie/ dłuższych niż miesiąc) **z góry/ z dołu*** (wpisać dzień) do dnia...../ w terminie.....

3. Wynajmujący w terminie płatności czynszu doręcza Najemcy **rachunek/ Fakturę*** na czynsz najmu z naliczeniem podatku VAT.

4. Najemca nie płaci czynszu za okres trwania pierwszych prac adaptacyjnych lub remontowych, których celem jest dostosowanie najmowanego lokalu do prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej. Jeżeli prace adaptacyjne lub remontowe zakończą się w dniu przypadającym w trakcie trwania miesiąca, kwota czynszu najmu zostanie obliczona proporcjonalnie.

5. Czynszem w rozumieniu Umowy określonym w §5 jest wynagrodzenie za oddanie Przedmiotu najmu w najem. Czynszem nie są należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, w tym opłat za zużycie energii elektrycznej, zużycie wody, wywóz i odprowadzanie nieczystości, opłaty parkingowe, **których szczegółowy wykaz i stawki oraz sposób ich naliczania określa załącznik nr.... do Umowy.*** Opłaty za energię elektryczną i gaz w lokalu Najemca będzie uiszczał bezpośrednio na rachunki dostawców, podpisując z nimi stosowną umowę. **Woda i ciepło (GJ) będą rozliczane według stanu liczników za zużycie według stawek obowiązujących wynajmującego.***

6. Najemca będzie uiszczał należności z tytułu opłat eksploatacyjnych **z góry/ z dołu*** miesięcznie na podstawie przedstawionych przez Wynajmującego **rachunków dostarczonych/ faktur VAT wystawianych*** przez Wynajmującego niezwłocznie po ich otrzymaniu, w terminie dni od ich **dostarczenia/ wystawienia***.

§ 6
Kaucja

1.W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy oraz z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w Przedmiocie Najmu, za które odpowiedzialność ponosi Najemca, w ciągu dni od dnia **podpisania Umowy / w dniu podpisania Umowy*** wpłaci (wpisać sposób wpłaty) kaucję w wysokości **jednokrotnej/dwukrotnej/ półtora krotnej/.....*** wysokości czynszu najmu w kwocie netto, o której jest mowa w § 5 ust.1.

2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, podlega zwróceniu w całości jeżeli po wygaśnięciu albo rozwiązaniu Umowy Najemca uczynił zadość wszystkim swoim zobowiązaniom. Kaucja zostanie zwrócona w sposób wskazany przez Najemcę niezwłocznie do 7 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy albo spełnienia ostatniego świadczenia po którym jej zwrot stał się wymagalny.

Wersja A - dotyczy umowy zawartej na czas oznaczony.

§ 7
Wypowiedzenie

1.Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem..... (wpisać termin wypowiedzenia) terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec **tygodnia/ miesiąca/ kwartału/ roku *** z następujących przyczyn:

- a.....
- b.....

(wpisać ustalone przyczyny wypowiedzenia)

2.Najemca jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia, o którym mowa w ust.1, z następujących przyczyn:

- a.....
- b.....

3.Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- a. rażącego naruszania postanowień umowy lub obowiązków Najemcy; pomimo pisemnego wezwania do zaniechania naruszeń z wyznaczeniem terminu.
- b. dopuszczenia się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności; wypowiedzenie w tym przypadku następuje po pisemnym

powiadomieniu Najemcy o zamiarze wypowiedzenia i bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu do dokonania zapłaty;

c.....

(wpisać ustalone przyczyny rozwiązania bez wypowiedzenia).

4. Najemca jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia Umowy w następujących przypadkach :

a. Rażącego naruszenia postanowień Umowy lub obowiązków Wynajmującego pomimo pisemnego wezwania do zaniechania naruszeń z wyznaczeniem terminu i jego bezskutecznym upływie.

b. Utraty przydatności Przedmiotu najmu do używania w celu określonym Umową bez winy Najemcy na okres dłuższy niż **7/ 14/ 30*** dni lub trwale

c. (wpisać ew. inne ustalone przyczyny)

Wersja B - dotyczy umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony

§ 7

Wypowiedzenie

1. Każda ze Stron jest uprawniona do wypowiedzenia niniejszej Umowy bez podania przyczyn z zachowaniem..... (wpisać termin wypowiedzenia) terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec **tygodnia/ miesiąca/ kwartału/ roku ***.

2. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia Umowy w następujących przypadkach:

c. rażącego naruszenia postanowień umowy lub obowiązków Najemcy; pomimo pisemnego wezwania do zaniechania naruszeń z wyznaczeniem terminu.

d. dopuszczenia się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności; wypowiedzenie w tym przypadku następuje po pisemnym powiadomieniu Najemcy o zamiarze wypowiedzenia i bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu do dokonania zapłaty;

c.....

(wpisać ustalone przyczyny rozwiązania bez wypowiedzenia).

3. Najemca jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia Umowy w następujących przypadkach :

- c. Rażącego naruszenia postanowień Umowy lub obowiązków Wynajmującego pomimo pisemnego wezwania do zaniechania naruszeń z wyznaczeniem terminu i jego bezskutecznym upływie.
- d. Utraty przydatności Przedmiotu najmu do używania w celu określonym Umową bez winy Najemcy na okres dłuższy niż **7/ 14/ 30*** dni lub trwale
- c. (wpisać ew. inne ustalone przyczyny)

§ 8.

Oświadczenia Stron

1. **Strony/ Przedstawiciele Stron/ Pełnomocnicy Stron*** niniejszym oświadczają, iż są należycie umocowane/i do reprezentacji i składania oświadczeń woli w imieniu podmiotów, które reprezentują, na dowód czego okazują sobie wzajemnie **pełnomocnictwa/ odpisy KRS/ umowę spółki cywilnej***.
2. Strony niniejszym oświadczają, iż uzyskały wszelkie niezbędne zgody i zezwolenia wymagane do zawarcia niniejszej umowy.
3. Strony niniejszym oświadczają, iż podane przez nie adresy stanowią jednocześnie adresy do doręczeń. W przypadku zmiany adresu do doręczeń Strona, której zmiana dotyczy, zobowiązana jest bezzwłocznie powiadomić o powyższym drugą Stronę w formie pisemnej.
4. Strony zastrzegają dla wzajemnych oświadczeń Stron wyłącznie formę pisemną z doręczeniem listem poleconym lub bezpośrednio do rąk uprawnionego do reprezentacji biernej za Stronę.
5. Przy wykonywaniu Umowy Strony będą reprezentować:
Wynajmującego _____
tel. _____ mail _____
Najemcę _____
tel. _____ mail _____

§ 9.

Postanowienia końcowe

1. Niniejsza umowa podlega prawu Rzeczypospolitej Polskiej i będzie interpretowana zgodnie z przepisami tego prawa. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące najmu.

2. Strony zobowiązują się dołożyć należytych starań w celu ugodowego lub przez mediację rozwiązania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy.
3. Spory, które mogą wyniknąć ze stosunku umownego Strony poddają w pierwszej kolejności pod mediację, a w przypadku nieosiągnięcia porozumienia, do rozstrzygnięcia sprawy będzie właściwy Sąd dla.....
4. Prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy wiążą następców prawnych Stron i nie mogą być przeniesione na osoby trzecie bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
5. Załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.
6. Niniejsza umowa została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca