# UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu [data] w [miejscowość] pomiędzy:

1. [Imię i nazwisko / nazwa firmy Wynajmującego], prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą [nazwa firmy], z siedzibą w [adres], NIP: [NIP], REGON: [REGON], zwanym dalej „Wynajmującym”,  
  
a  
  
2. [Imię i nazwisko / nazwa firmy Najemcy], prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą [nazwa firmy], z siedzibą w [adres], NIP: [NIP], REGON: [REGON], zwanym dalej „Najemcą”,  
  
zwanymi łącznie dalej „Stronami”, a osobno – „Stroną”.

## § 1. Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w [adres lokalu], o powierzchni [m²], zlokalizowanego w budynku [opis budynku], zwanego dalej „Lokalem”.  
2. Lokal zostaje przeznaczony na prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej w zakresie [rodzaj działalności].  
3. Wynajmujący zapewnia, że Lokal nadaje się do prowadzenia wskazanej działalności i spełnia wymogi techniczne oraz sanitarne.

## § 2. Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas [oznaczony / nieoznaczony], począwszy od dnia [data rozpoczęcia].  
2. W przypadku umowy zawartej na czas oznaczony – po jej upływie może zostać przedłużona na podstawie aneksu podpisanego przez obie Strony.

## § 3. Czynsz i opłaty

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu w wysokości [kwota] zł netto (słownie: [kwota słownie]), płatny do dnia [dzień miesiąca] każdego miesiąca z góry na rachunek bankowy Wynajmującego nr [numer konta].  
2. Do czynszu zostanie doliczony podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.  
3. Najemca zobowiązuje się ponosić dodatkowo opłaty za media, opłaty eksploatacyjne i opłatę marketingową (jeśli dotyczy).  
4. Wynajmujący może dokonać podwyższenia czynszu zgodnie z zasadami określonymi w art. 685¹ k.c.

## § 4. Kaucja i zabezpieczenie umowy

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego Najemca wpłaca kaucję w wysokości [kwota] zł, co odpowiada [np. trzem] miesięcznym czynszom.  
2. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 30 dni od dnia opróżnienia lokalu.  
3. Strony mogą uzgodnić inne formy zabezpieczenia, takie jak gwarancja bankowa lub akt notarialny o poddaniu się egzekucji (art. 777 § 1 pkt 4 lub 5 k.p.c.).

## § 5. Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się używać Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i nie dokonywać zmian bez pisemnej zgody Wynajmującego.  
2. Najemca ponosi koszty drobnych napraw i konserwacji.  
3. Najemca przestrzega regulaminu budynku i zasad współżycia sąsiedzkiego.  
4. Najemca nie może podnająć lokalu bez zgody Wynajmującego (art. 688² k.c.).  
5. Najemca może zainstalować urządzenia techniczne na własny koszt.

## § 6. Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się utrzymywać lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku.  
2. Wynajmujący usuwa wady zagrażające zdrowiu lub bezpieczeństwu.

## § 7. Wypowiedzenie umowy

1. Umowa może zostać rozwiązana:  
a) przez każdą ze Stron za trzymiesięcznym wypowiedzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego,  
b) bez wypowiedzenia – w przypadkach określonych w art. 682, 685 i 687 k.c.

## § 8. Zwrot lokalu

1. Po zakończeniu najmu Najemca zwróci Lokal w stanie niepogorszonym.  
2. Zwrot następuje protokolarnie w obecności Wynajmującego.

## § 9. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.  
2. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.  
3. Spory rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.  
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNJMUJĄCY: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ NAJEMCA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_