

UMOWA
Wariant I

Projekt

Umowa najmu lokalu na siedzibę

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 używanie tego adresu jako adresu do doręczeń***, a Wynajmujący ma możliwość i chce udostępnić lokal i adres Najemcy na podstawie Umowy Najmu, zawierają niniejszą Umowę na poniższych warunkach.

§ 1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje do używania Najemcy, a najemca przyjmuje do **używania lokal/ część lokalu*** nr..... znajdujący się przy ulicy.....w (wpisać miejscowość) o łącznej powierzchni..... m² (słownie:.....), składający/ą się z; wpisany do księgi wieczystej pod numerem..... dalej zwany/a „Przedmiotem najmu”.

2. Wynajmujący oświadcza, że do Przedmiotu najmu przysługuje mu (wpisać tytuł prawny).

3. Wynajmujący oświadcza również, że ma prawo swobodnego dysponowania Przedmiotem najmu, oraz że Przedmiot najmu **nie jest obciążony prawami na rzecz osób trzecich/ jest obciążony prawem..... (wpisać jakim), 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 i odebrany od Najemcy, 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 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 (wpisać liczbę dni/ tydzień/ miesiąc) przed wygaśnięciem Umowy.

Wersja B

§ 2

Czas trwania najmu

Umowa zawarta jest na czas nieoznaczony.

§3

Używanie lokalu - uprawnienia i obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest do korzystania z Przedmiotu najmu w celu lokalizacji prowadzenia siedziby Najemcy w zakresie jedynie administracji i zarządzania bez prowadzenia w niej bezpośrednio działalności gospodarczej i nie jest uprawniony do zmiany jego przeznaczenia bez zgody Wynajmującego.

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

3. 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) **oraz nie uczyniło uciążliwym**

korzystania z innych lokali/ nieruchomości wspólnej lub urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez innych lokatorów*.

4. Do obowiązków Najemcy należy utrzymanie czystości i sprzątanie na swój koszt wynajmowanych powierzchni, które w szczególności odbywać się będzie poza godzinami, w których Przedmiot najmu będzie czynny dla interesantów, ale w sposób niezakłócający porządku (domowego).

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

6. Najemcę obciąża obowiązek pokrycia kosztów napraw lub remontów jeżeli konieczność ich dokonania nastąpiła z winy Najemcy.

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

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

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

10. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów BHP i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z załącznikiem nr ... do Umowy .

11. Najemca może umieszczać reklamy swojej działalności, tablice informacyjne, oznaczenia lokalizacji wewnątrz i na zewnątrz budynku, w którym znajduje się lokal będący Przedmiotem najmu, w szczególności obok, pod lub 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 zawiera Załącznik nr do niniejszej umowy.

12. 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.4

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 ze stanem wydania, opisanego 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 punkcie. 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 zobowiązuje się dokonać obciążających go napraw lub pokrycia kosztów z tym związanych Najemcy niezwłocznie po powzięciu informacji o potrzebie ich wykonania.

4. **Wynajmujący zapewnia, że w przypadkach nieobecności osób uprawnionych do reprezentacji lub posiadających odpowiednie upoważnienie, poprzez swoją administrację, osobę upoważnioną 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.***

5. Wynajmujący zobowiązuje się w razie naruszenia posiadania Najemcy niezwłocznie wystąpić przeciwko osobom trzecim naruszającym to posiadanie, celem zadośćuczynienia ochronie słusznym interesów Najemcy.
6. Wynajmujący zgadza się na podawanie jako **adresu do doręczeń** i/* siedziby Najemcy adresu lokalu, będącego Przedmiotem najmu.
7. Wynajmujący może dokonywać modernizacji i zmian budowlanych w Przedmiocie 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.
8. Wynajmujący zobowiązuje się po ustaniu najmu do zwrotu 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 przejścia Przedmiotu najmu.
9. Wynajmujący zobowiązuje się, że ubezpieczy na własny koszt Przedmiot Najmu jedynie od ognia i innych zdarzeń losowych. Najemca ma obowiązek ubezpieczenia Przedmiotu najmu od odpowiedzialności cywilnej z tytułu swojej działalności i korzystania z lokalu.

Wersja A

§ 5

Warunki płatności

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

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*** do dnia...../ w terminie.....

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

4. W przypadku przekazania Najemcy Przedmiotu najmu w trakcie miesiąca, kwota czynszu najmu zostanie obliczona proporcjonalnie.

5. Czynszem w rozumieniu Umowy określonym w ust.1 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***.

Wersja B - z dodaniem ust.7

7.Stawka czynszu będzie waloryzowana nie częściej niż raz na rok i nie wcześniej niż po upływie m-cy, w oparciu o wskaźnik..... Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi policząc od dnia zawarcia umowy.

§ 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/ półtorakrotnej /.....*** 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 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 ze 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

Wypowiedzenia

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. **Przedstawiciele Stron/ Pełnomocnicy Stron*** niniejszym oświadczają, iż są należycie umocowani 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 wynikać 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