

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

na cele prowadzenia działalności gospodarczej

Zaznacz ☒ właściwe pola i uzupełnij linie. Niepotrzebne warianty usuń przed podpisaniem.

Zawarta w _____ dnia _____ r.
pomiędzy:

WYNAJMUJĄCYM

☐ osoba fizyczna ☐ przedsiębiorca (CEIDG) ☐ spółka lub osoba prawna

Imię i nazwisko albo firma (nazwa): _____

Adres zamieszkania albo siedziby: _____

PESEL albo numer KRS: _____

NIP i REGON (jeśli nadano): _____

Reprezentowany przez (imię, nazwisko, funkcja): _____

Telefon i e-mail do korespondencji: _____

a NAJEMCĄ

☐ osoba fizyczna ☐ przedsiębiorca (CEIDG) ☐ spółka lub osoba prawna

Imię i nazwisko albo firma (nazwa): _____

Adres zamieszkania albo siedziby: _____

PESEL albo numer KRS: _____

NIP i REGON (jeśli nadano): _____

Reprezentowany przez (imię, nazwisko, funkcja): _____

Telefon i e-mail do korespondencji: _____

zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

§ 1 Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu ☐ prawo własności ☐ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ☐ inne prawo: _____ do lokalu użytkowego położonego w _____ przy ul. _____ (dalej: „Lokal”), dla którego Sąd Rejonowy _____ prowadzi księgę wieczystą nr _____ (jeśli została założona).
2. Lokal ma powierzchnię użytkową _____ m², znajduje się na _____ kondygnacji budynku, ma wejście ☐ od ulicy ☐ z klatki schodowej ☐ od podwórza i składa się z: _____ (np. sala sprzedaży, zaplecze, WC).
3. Wraz z Lokalem Wynajmujący oddaje Najemcy do używania:
 - ☐ wyposażenie wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym,
 - ☐ miejsce postojowe nr _____, ☐ pomieszczenie gospodarcze o powierzchni _____ m²,
 - ☐ inne: _____

4. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do używania, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz i opłaty określone w umowie.

§ 2 Cel najmu i oświadczenia Stron

1. Najemca będzie używał Lokalu wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie: _____ (np. „sklep odzieżowy”, „biuro rachunkowe”, „gabinet kosmetyczny”). Zmiana rodzaju działalności wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Lokal nie służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i nikt nie może w nim zamieszkiwać.
2. Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) może oddać Lokal w najem, a jeżeli wymaga tego jego tytuł prawny (np. współwłasność, wspólność majątkowa małżeńska albo najem, przy którym oddanie Lokalu jest podnajmem), uzyskał zgodę współwłaścicieli, małżonka lub wynajmującego,
 - b) według jego wiedzy przeznaczenie Lokalu pozwala na prowadzenie w nim działalności określonej w ust. 1,
 - c) Lokal ☐ nie jest obciążony hipoteką ☐ jest obciążony hipoteką na rzecz _____,
 - d) przekazał Najemcy kopię świadectwa charakterystyki energetycznej Lokalu nr _____.
3. Najemca oświadcza, że obejrzał Lokal i zna jego stan techniczny, który Strony opisały w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 1. Uzyskanie zezwoleń, uzgodnień i odbiorów wymaganych do prowadzenia działalności w Lokalu (np. sanitarnych, przeciwpożarowych, na sprzedaż alkoholu) należy do Najemcy i następuje na jego koszt. Wynajmujący udostępni Najemcy posiadane dokumenty dotyczące Lokalu i złoży oświadczenia potrzebne w tych postępowaniach.
4. Wynajmujący ☐ wyraża zgodę ☐ nie wyraża zgody na wskazanie przez Najemcę adresu Lokalu jako siedziby, adresu do doręczeń lub miejsca prowadzenia działalności w rejestrach (CEIDG, KRS) i zgłoszeniach podatkowych.

§ 3 Czas trwania umowy i wydanie Lokalu

1. Umowa zostaje zawarta:
 - ☐ na czas oznaczony od _____ do _____ r.,
 - ☐ na czas nieoznaczony od _____ r.
2. Wynajmujący wyda Najemcy Lokal wraz z kluczami w dniu _____ r. Wydanie i zwrot Lokalu Strony potwierdzą protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Dalsze używanie Lokalu przez Najemcę po upływie czasu, na który umowa została zawarta, nie oznacza przedłużenia najmu na czas nieoznaczony (art. 674 Kodeksu cywilnego). Przedłużenie umowy wymaga aneksu w formie pisemnej.
4. ☐ Najemca może przedłużyć umowę na kolejny okres _____ lat na dotychczasowych warunkach, składając Wynajmującemu pisemne oświadczenie

najpóźniej na _____ miesięcy przed upływem czasu, na który umowa została zawarta, o ile nie zalega wówczas z zapłatą czynszu ani opłat.

§ 4 Czynsz

1. Czynsz najmu wynosi _____ zł netto (słownie: _____ złotych) miesięcznie.
2. Podatek VAT:
 - ☐ do czynszu i opłat dolicza się podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego;
 - ☐ Wynajmujący korzysta ze zwolnienia z VAT; jeżeli utraci prawo do zwolnienia albo z niego zrezygnuje, od tego dnia do czynszu i opłat dolicza się podatek VAT według obowiązującej stawki.
3. Czynsz płatny jest z góry do _____ dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek Wynajmującego nr _____. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego. Czynsz za niepełny miesiąc oblicza się proporcjonalnie do liczby dni najmu.
4. ☐ Od dnia wydania Lokalu do dnia _____ r. Najemca nie płaci czynszu (okres bezczynszowy na prace adaptacyjne), ale ponosi opłaty określone w § 5.
5. Waloryzacja czynszu:
 - ☐ czynsz będzie co roku, od 1 _____ (miesiąc), począwszy od _____ r., podwyższany o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy, ogłoszony przez Prezesa GUS. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o nowej wysokości czynszu na piśmie lub e-mailem. Waloryzacja nie wymaga aneksu ani wypowiedzenia wysokości czynszu. Przy ujemnym wskaźniku czynsz się nie zmienia;
 - ☐ czynsz nie podlega waloryzacji.
6. Poza waloryzacją:
 - ☐ zmiana wysokości czynszu wymaga aneksu w formie pisemnej;
 - ☐ Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając na piśmie dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 685¹ Kodeksu cywilnego), nie częściej niż raz na _____ miesięcy.
7. Za opóźnienie w zapłacie czynszu i opłat Wynajmujący może żądać odsetek ustawowych za opóźnienie, a jeżeli umowa jest transakcją handlową w rozumieniu ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych — odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 5 Opłaty eksploatacyjne i media

1. Oprócz czynszu Najemca ponosi koszty mediów i eksploatacji Lokalu w następujący sposób (zaznacz wszystkie właściwe):

☐ Najemca zawrze we własnym imieniu umowy z dostawcami: ☐ energii elektrycznej ☐ gazu ☐ internetu i telefonu, a Wynajmujący udzieli mu potrzebnych zgód i pełnomocnictw;

☐ Najemca zwraca Wynajmującemu koszty: ☐ energii elektrycznej ☐ wody i ścieków ☐ ogrzewania ☐ gazu — według wskazań podliczników i cen z rachunków dostawców, w terminie 7 dni od doręczenia rozliczenia wraz z kopiami rachunków;

☐ Najemca płaci zaliczkę w wysokości _____ zł miesięcznie na koszty _____, rozliczaną co _____ miesięcy według rzeczywistych kosztów; niedopłatę Najemca uiszcza, a nadpłatę Wynajmujący zwraca albo zalicza na poczet kolejnych opłat w terminie 14 dni od rozliczenia;

☐ Najemca płaci stałą opłatę eksploatacyjną w wysokości _____ zł netto miesięcznie, obejmującą _____ (np. udział w opłatach na rzecz wspólnoty, sprzątanie części wspólnych);

☐ Najemca zwraca Wynajmującemu podatek od nieruchomości przypadający na Lokal w terminie 14 dni od przedstawienia decyzji lub deklaracji podatkowej.

2. Jeżeli odpady powstające w związku z działalnością Najemcy nie są odbierane w ramach opłat ponoszonych przez Wynajmującego, Najemca zawrze na swój koszt umowę z uprawnionym przedsiębiorcą odbierającym odpady.
3. Opłaty płatne są w terminie płatności czynszu, chyba że ust. 1 stanowi inaczej. Zmiana cen dostawców, opłat na rzecz wspólnoty lub spółdzielni albo podatku od nieruchomości zmienia wysokość opłat i nie wymaga aneksu.

§ 6 Kaucja i inne zabezpieczenia

1. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu umowy, w szczególności o czynsz, opłaty, odsetki, naprawienie szkód i wydanie Lokalu, Najemca (zaznacz właściwe):

☐ wpłaci kaucję w wysokości _____ zł (słownie: _____ złotych), równą _____-krotności miesięcznego czynszu brutto, ☐ przelewem do dnia _____ r.

☐ gotówką przy podpisaniu umowy, co Wynajmujący pokwituje pod umową;

☐ w terminie _____ dni od zawarcia umowy przedstawi gwarancję bankową lub ubezpieczeniową zapłaty na kwotę _____ zł, nieodwołalną, bezwarunkową i płatną na pierwsze żądanie, ważną co najmniej _____ miesiące po upływie czasu, na który umowa została zawarta;

☐ w terminie _____ dni od zawarcia umowy złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego) co do obowiązku zapłaty czynszu i opłat do kwoty _____ zł, z terminem do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności do dnia _____ r., oraz co do obowiązku opróżnienia i wydania Lokalu w terminie _____ dni od zakończenia najmu; koszty aktu ponosi ☐ Najemca

☐ Wynajmujący ☐ każda ze Stron po połowie;

☐ inne: _____ (np. poręczenie, weksel in blanco z deklaracją wekslową).

2. Kaucja nie jest oprocentowana. Jeżeli Wynajmujący zaspokoi się z kaucji w czasie trwania najmu, Najemca uzupełni ją do pierwotnej wysokości w terminie 14 dni od wezwania. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego zaliczyć kaucji na poczet czynszu lub opłat.
3. Wynajmujący zwróci kaucję w terminie _____ dni od dnia zwrotu Lokalu, po potrąceniu należności z tytułu umowy, w szczególności zaległego czynszu i opłat, odsetek, kosztów usunięcia szkód przekraczających zużycie wynikające z prawidłowego używania oraz kosztów przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli Najemca był do tego obowiązany i tego nie zrobił. W tym samym terminie Wynajmujący zwróci oryginał dokumentu gwarancji.

§ 7 Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący wyda Lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku i będzie go w takim stanie utrzymywał, dokonując napraw, które nie obciążają Najemcy, w szczególności napraw konstrukcji budynku, dachu, elewacji i instalacji ogólnobudynkowych.
2. Wynajmujący przekaze Najemcy _____ komplet(y) kluczy do Lokalu oraz _____ (np. karty dostępu, piloty, kody alarmu).
3. ☐ Wynajmujący ubezpieczy Lokal (mury i elementy stałe) od ognia i innych zdarzeń losowych.
4. Wynajmujący może wejść do Lokalu w godzinach pracy Najemcy, po uzgodnieniu terminu co najmniej _____ dni wcześniej, w celu sprawdzenia stanu Lokalu, wykonania napraw lub — w ostatnich trzech miesiącach najmu — pokazania Lokalu przyszłym najemcom lub nabywcom. W razie awarii grożącej szkodą Wynajmujący może wejść do Lokalu niezwłocznie, także pod nieobecność Najemcy, jeżeli nie udało się z nim skontaktować; sporządza wtedy notatkę i niezwłocznie zawiadamia Najemcę.

§ 8 Obowiązki Najemcy

1. Najemca będzie używał Lokalu zgodnie z umową i przeznaczeniem, z należytą starannością, przestrzegając przepisów bhp i przeciwpożarowych oraz porządku obowiązującego w budynku.
2. Najemca ponosi koszty drobnych napraw i bieżącej konserwacji Lokalu (art. 662 § 2 i art. 681 Kodeksu cywilnego), a ponadto: _____ (np. przeglądy klimatyzacji, malowanie Lokalu).
3. Najemca niezwłocznie zawiadomi Wynajmującego o awariach i szkodach, których usunięcie obciąża Wynajmującego, i umożliwi ich usunięcie.
4. Oddanie Lokalu lub jego części w podnajem albo do bezpłatnego używania (art. 688² Kodeksu cywilnego): ☐ wymaga każdorazowo uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego ☐ Wynajmujący wyraża na nie zgodę z góry, pod warunkiem pisemnego zawiadomienia go w terminie 7 dni od oddania Lokalu lub jego części

innej osobie. Najemca odpowiada wobec Wynajmującego za działania podnajemcy lub biorącego do używania.

5. ☐ Najemca ubezpieczy na swój koszt, na cały czas trwania najmu, odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzonej działalności i najmu Lokalu na sumę gwarancyjną co najmniej _____ zł oraz swoje mienie w Lokalu, a na żądanie Wynajmującego przedstawi kopię polisy.
6. Najemca odpowiada za szkody wyrządzone przez siebie, swoich pracowników, współpracowników, podnajemców i inne osoby, którym umożliwił korzystanie z Lokalu.

§ 9 Prace adaptacyjne, ulepszenia i szyld

1. Najemca może na własny koszt wykonać w Lokalu prace adaptacyjne opisane ☐ w Załączniku nr _____ ☐ następująco: _____. Inne prace, w szczególności ingerujące w konstrukcję, instalacje lub elewację budynku, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca uzyska na swój koszt zgody, pozwolenia i zgłoszenia wymagane do wykonania prac, w tym do zmiany sposobu użytkowania Lokalu, jeżeli jest wymagana. Wynajmujący udostępni mu dokumenty potrzebne do wykazania prawa do dysponowania Lokalem na cele budowlane.
3. Po zakończeniu najmu, co do ulepszeń dokonanych przez Najemcę:
 - ☐ Wynajmujący zatrzyma ulepszenia bez obowiązku zapłaty ich wartości;
 - ☐ Wynajmujący zatrzyma ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu Lokalu (art. 676 Kodeksu cywilnego);
 - ☐ Najemca przywróci stan poprzedni na swój koszt, z wyjątkiem: _____.

Najemca może zabrać urządzenia i elementy wyposażenia, które da się odłączyć bez uszkodzenia Lokalu, naprawiając ślady po ich demontażu.

4. ☐ Najemca może umieścić szyld lub reklamę o wymiarach _____ w miejscu: _____, po uzyskaniu wymaganych zgód (np. wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy budynku) i zgodnie z przepisami miejscowymi (np. uchwałą krajobrazową). Przy zwrocie Lokalu Najemca usunie szyld i naprawi elewację.

§ 10 Rozwiązanie umowy

1. Strony mogą w każdym czasie rozwiązać umowę za porozumieniem.
2. Umowę zawartą na czas nieoznaczony każda ze Stron może wypowiedzieć z zachowaniem _____-miesięcznego terminu wypowiedzenia (nie krótszego niż trzy miesiące, art. 688 Kodeksu cywilnego), na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowę zawartą na czas oznaczony można wypowiedzieć przed upływem tego czasu, z zachowaniem _____-miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, w następujących wypadkach:

- a) każda ze Stron — gdy druga Strona, mimo pisemnego wezwania i wyznaczenia terminu nie krótszego niż 14 dni, nie usunęła naruszenia istotnych obowiązków wynikających z umowy,
 - b) Najemca — gdy właściwy organ odmówił wydania lub cofnął zezwolenie albo zakazał prowadzenia w Lokalu działalności określonej w § 2 ust. 1, z przyczyn niezależnych od Najemcy,
 - c) Wynajmujący — gdy Najemca nie przedstawił lub nie uzupełnił w terminie zabezpieczenia, o którym mowa w § 6,
 - d) Wynajmujący — gdy Najemca bez wymaganej zgody zmienił rodzaj działalności prowadzonej w Lokalu, oddał Lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania albo przeprowadził prace wymagające zgody,
 - e) _____ (inny wypadek uzgodniony przez Strony, np. likwidacja działalności Najemcy).
4. Niezależnie od ust. 2 i 3 Strony mogą wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w wypadkach przewidzianych w ustawie, w szczególności:
- a) Wynajmujący — gdy Najemca używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje go tak używać albo zaniedbuje Lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie (art. 667 § 2 Kodeksu cywilnego),
 - b) Wynajmujący — gdy Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo przez niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym (art. 685 Kodeksu cywilnego),
 - c) Wynajmujący — gdy Najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, po uprzedzeniu go na piśmie i udzieleniu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu (art. 687 Kodeksu cywilnego),
 - d) Najemca — gdy Lokal ma wady uniemożliwiające umówione używanie, a Wynajmujący mimo zawiadomienia nie usunął ich w odpowiednim czasie (art. 664 § 2 Kodeksu cywilnego), albo gdy wady Lokalu zagrażają zdrowiu Najemcy lub osób u niego zatrudnionych (art. 682 Kodeksu cywilnego).
5. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinno wskazywać jego podstawę.

§ 11 Zwrot Lokalu

1. W dniu zakończenia najmu Najemca opróżni Lokal i zwróci go Wynajmującemu wraz z wyposażeniem i wszystkimi kluczami, w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z prawidłowego używania i z zastrzeżeniem § 9 ust. 3, ☐ odmalowany w kolorach z dnia wydania. Strony podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy.
2. W terminie 14 dni od zakończenia najmu Najemca zmieni adres siedziby, adres do doręczeń i miejsce prowadzenia działalności we wszystkich rejestrach i zgłoszeniach, w których wskazał adres Lokalu.

3. Za każdy dzień zwłoki w zwrocie Lokalu Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości _____ zł. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.

§ 12 Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Korespondencję kieruje się na adresy podane w umowie. Strona, która nie zawiadomiła drugiej na piśmie o zmianie adresu, ponosi skutki niepodjęcia korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres.
3. Bieżące sprawy, w szczególności zgłoszenia awarii, rozliczenia opłat i przesyłanie faktur, Strony mogą załatwiać e-mailem, korzystając z adresów podanych w umowie.
4. Strony zgodnie oświadczają, że Lokal nie służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. W sprawach nieuregulowanych w umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Spory wynikające z umowy rozstrzyga ☐ sąd właściwy według przepisów ogólnych ☐ sąd właściwy dla miejsca położenia Lokalu.
6. Dane osobowe Stron i ich reprezentantów zawarte w umowie będą przetwarzane wyłącznie w celu jej zawarcia i wykonania oraz rozliczeń, w tym podatkowych.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
8. Załączniki: nr 1 — protokół zdawczo-odbiorczy; ☐ nr 2 — rzut Lokalu; ☐ nr 3 — zakres prac adaptacyjnych; ☐ nr 4 — _____ (np. odpis z KRS, pełnomocnictwo, zgoda współwłaściciela lub małżonka).

Wynajmujący

Najemca

Kwituję odbiór kaucji w kwocie _____ zł. Podpis Wynajmującego: _____

Wskazówki do wzoru umowy najmu lokalu użytkowego

Ta strona nie jest częścią umowy. Usuń ją przed wydrukiem i nie podpisuj jej.

- Zaznacz ☒ wybrane warianty, a niepotrzebne usuń albo skreśl. Uzupełnij wszystkie linie, puste pola przekreśl i parafujcie każdą stronę. Za spółkę podpisują osoby uprawnione do jej reprezentacji według KRS albo pełnomocnik.
- Najem lokalu użytkowego regulują tylko przepisy Kodeksu cywilnego (art. 659–692). Ustawa o ochronie praw lokatorów go nie obejmuje (wyjątek: pracownia twórcy działającego w dziedzinie kultury i sztuki), więc kaucja, zabezpieczenia i podwyżki czynszu zależą przede wszystkim od umowy. Dlatego § 2 ust. 1 wyklucza zamieszkiwanie w Lokalu.
- Umowę na czas oznaczony można wypowiedzieć tylko w wypadkach wpisanych do umowy (art. 673 § 3 KC). Nie usuwaj § 10 ust. 3, a w lit. e dopisz własne sytuacje. Wypadków nie trzeba wyliczać wyczerpująco, ale postanowienie pozwalające wypowiedzieć umowę w każdym czasie, bez żadnej przyczyny, nie wystarcza (uzasadnienie uchwały 7 sędziów SN z 21.12.2007 r., III CZP 74/07).
- Umowę na czas nieoznaczony z czynszem płatnym miesięcznie każda strona może wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 688 KC). Przepis dotyczy każdego lokalu, także użytkowego. Umowa może ten termin wydłużyć, ale według sądów nie może go skrócić.
- Jeżeli Lokal zostanie sprzedany, nabywca wstępuje w najem i może go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych. Nie może tego zrobić, gdy umowa na czas oznaczony ma formę pisemną z datą pewną, a Lokal został już wydany (art. 678 KC). Datę pewną nada notariusz, poświadczając datę okazania umowy (taksa: 6 zł netto za stronę).
- Kaucja przy lokalu użytkowym nie ma ustawowego limitu; zwykle wynosi 1–3 miesięczne czynsze brutto. Najmocniejszym zabezpieczeniem jest akt notarialny o poddaniu się egzekucji (art. 777 KPC): po nadaniu klauzuli wykonalności wynajmujący może skierować sprawę do komornika bez procesu.
- Przy zaległościach w czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności wynajmujący musi najpierw uprzedzić najemcę na piśmie i dać mu dodatkowy miesiąc na zapłatę. Wypowiedzenie bez zachowania terminów składa dopiero po jego upływie (art. 687 KC).
- Wynajmujący nie może usunąć najemcy na własną rękę, np. wymieniając zamki albo odcinając media (art. 344 KC). Drogą jest wyrok albo akt notarialny o poddaniu się egzekucji co do wydania Lokalu.
- Czynsz za lokal użytkowy podlega VAT (23%). Wynajmujący, którego sprzedaż w roku nie przekracza 240 000 zł, może korzystać ze zwolnienia podmiotowego (art. 113 ustawy o VAT). Osoba prywatna płaci od przychodu ryczałt: 8,5% do 100 000 zł w roku i 12,5% od nadwyżki.
- Przy zawarciu umowy wynajmujący przekazuje najemcy kopię świadectwa charakterystyki energetycznej Lokalu. Za niedopełnienie obowiązku grozi grzywna.
- Najemca lokalu, także użytkowego, nie może bez zgody wynajmującego oddać go w podnajem ani do bezpłatnego używania (art. 688² KC). Zgodę można dać z góry w § 8 ust. 4.
- Na oddanie w najem lokalu objętego wspólnością majątkową małżeńską potrzebna jest zgoda małżonka (art. 37 § 1 pkt 1 KRO), a przy współwłasności — zgoda współwłaścicieli. Zgodę dołącz jako załącznik.

Wzór ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Objaśnienia wszystkich postanowień, przykład wypełnienia i aktualna wersja wzoru: www.notalot.pl/wiedza/nieruchomosci/wzor-umowy-najmu-lokalu-uzytkowego/

Wzór przygotowała redakcja Notalot.pl — serwisu Fundacji Otwarte Państwo. Bezpłatnie i bez rejestracji.