

UMOWA UŻYCZENIA LOKALU NA SIEDZIBĘ FIRMY

adres siedziby, adres do doręczeń lub miejsce wykonywania działalności gospodarczej

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

Zawarta w _____ dnia _____ r.
pomiędzy:

UŻYCZAJĄCYM

Imię i nazwisko albo firma (nazwa): _____
Adres zamieszkania albo siedziby: _____
PESEL albo NIP (i numer KRS, jeśli nadano): _____
Reprezentowany przez (jeśli dotyczy): _____
Telefon i e-mail: _____

a BIORĄCYM

Imię i nazwisko albo firma (nazwa): _____
Adres zamieszkania albo siedziby: _____
PESEL albo NIP (i numer KRS, jeśli nadano): _____
Reprezentowany przez (jeśli dotyczy): _____
Telefon i e-mail: _____

zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

§ 1 Przedmiot użyczenia

- Użyczający oświadcza, że przysługuje mu ☐ prawo własności ☐ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ☐ prawo najmu ☐ inne prawo:
_____ do ☐ lokalu mieszkalnego ☐ lokalu użytkowego ☐
budynku położonego w _____ przy ul. _____
_____ (dalej: „Lokal”), dla którego prowadzona jest
księga wieczysta nr _____ (jeśli została założona).
- Użyczający oddaje Biorącemu do bezpłatnego używania:
☐ cały Lokal,
☐ część Lokalu: _____ (np. pokój o powierzchni
12 m²),
☐ część Lokalu w zakresie potrzebnym do przechowywania dokumentów
Biorącego i odbioru jego korespondencji, bez prawa do stałego przebywania w
Lokalu,
a Biorący przyjmuje Lokal (jego część) do używania.
- Biorący może wskazać adres Lokalu jako ☐ adres siedziby ☐ adres do doręczeń
☐ adres stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej ☐ adres
dodatkowego miejsca wykonywania działalności gospodarczej w Centralnej
Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG) albo w Krajowym

Rejestrze Sądowym, w zgłoszeniach do urzędu skarbowego, ZUS i GUS, w dokumentach handlowych i na swojej stronie internetowej.

4. Użyczący zgadza się na umieszczenie oznaczenia Biorącego ☐ na skrzynce pocztowej ☐ na drzwiach Lokalu ☐ na tablicy przy wejściu do budynku.
5. Biorący będzie wykonywał w Lokalu wyłącznie następujące czynności:
_____ (np. praca biurowa, przechowywanie dokumentacji). Bez pisemnej zgody Użyczącego nie będzie w Lokalu przyjmował klientów, zatrudniał pracowników, przechowywał towarów ani prowadził działalności uciążliwej dla innych mieszkańców lub wymagającej zmiany sposobu użytkowania Lokalu.
6. Strony potwierdzają, że umowa stanowi tytuł prawny Biorącego do Lokalu w zakresie określonym w ust. 2 i 3.

§ 2 Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta:
 - ☐ na czas oznaczony od _____ do _____ r.,
 - ☐ na czas nieoznaczony od _____ r.; każda ze Stron może ją wypowiedzieć na piśmie z zachowaniem _____ (np. trzymiesięcznego) terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Użyczący może żądać na piśmie zwrotu Lokalu przed upływem czasu, na który umowa została zawarta, w wypadkach określonych w art. 716 Kodeksu cywilnego, a także wtedy, gdy Biorący narusza § 1 ust. 5 i nie zaprzestaje naruszeń mimo pisemnego wezwania. Biorący zwróci wtedy Lokal w terminie _____ dni od otrzymania żądania.
3. Umowa wygasa, jeżeli Biorący zostanie wykreślony z CEIDG albo z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 3 Koszty

1. Użyczenie jest bezpłatne. Biorący nie płaci Użyczącemu czynszu ani innego wynagrodzenia za używanie Lokalu.
2. Koszty mediów zużywanych w związku z działalnością Biorącego: ☐ ponosi Użyczący ☐ Biorący zwraca Użyczącemu w wysokości _____ (np. 1/4) każdego rachunku, w terminie 14 dni od otrzymania jego kopii.
3. Biorący może czynić nakłady na Lokal, w tym zmieniać jego urządzenie i wyposażenie, wyłącznie za pisemną zgodą Użyczącego, która określi sposób ich rozliczenia.

§ 4 Korespondencja i obowiązki Biorącego

1. Biorący sam zapewnia odbiór kierowanej do niego korespondencji, w tym pism sądowych i urzędowych. ☐ Użyczący zgadza się przyjmować zwykłą korespondencję Biorącego i niezwłocznie go o niej informować.

2. Bez pisemnej zgody Użyczącego Biorący nie może oddać Lokalu ani jego części do używania osobie trzeciej ani udostępnić adresu Lokalu innemu przedsiębiorcy lub innej spółce.
3. Biorący odpowiada za szkody wyrządzone w Lokalu przez siebie, swoich pracowników, współpracowników i klientów. Nie odpowiada za zużycie Lokalu będące następstwem prawidłowego używania.

§ 5 Zakończenie umowy i zmiana adresu

1. W terminie 7 dni od zakończenia umowy Biorący złoży wniosek o zmianę adresu w CEIDG albo w Krajowym Rejestrze Sądowym, dokona wymaganych zgłoszeń aktualizacyjnych w urzędzie skarbowym, ZUS i GUS i przekaze Użyczącemu potwierdzenie złożenia wniosku.
2. ☐ Za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu obowiązku z ust. 1 Biorący zapłaci Użyczącemu karę umowną w wysokości _____ zł.
3. W dniu zakończenia umowy Biorący opróżni używaną część Lokalu ze swoich rzeczy, zwróci klucze i usunie oznaczenia, o których mowa w § 1 ust. 4.

§ 6 Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności art. 710–719.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
4. Załącznik nr 1: oświadczenie Użyczącego o udostępnieniu lokalu (do przedstawienia urzędowi lub bankowi na ich żądanie).

Użyczący

Biorący

Zgoda małżonka lub współwłaściciela Użyczącego

Wypełnij, jeśli Lokal należy do majątku wspólnego małżonków albo ma kilku współwłaścicieli, a osoba udzielająca zgody nie podpisuje umowy jako Użyczący.

Ja, _____ (imię i nazwisko), PESEL

_____, jako ☐ małżonek ☐ współwłaściciel Użyczącego, wyrażam zgodę na oddanie Lokalu do bezpłatnego używania Biorącemu na warunkach tej umowy.

data i podpis

_____, dnia _____ r.

OŚWIADCZENIE O UDOSTĘPNIENIU LOKALU

Załącznik nr 1 do umowy użyczenia lokalu na siedzibę firmy

Ja, niżej podpisany(-a) _____ (imię i nazwisko albo firma),
PESEL albo NIP _____, oświadczam, że przysługuje mi ☐ prawo
własności ☐ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ☐ prawo najmu ☐ inne
prawo: _____ do lokalu położonego w _____ przy
ul. _____, dla którego prowadzona jest księga wieczysta
nr _____ (jeśli została założona).

Na podstawie umowy użyczenia z dnia _____ r. udostępniłem(-am)
ten lokal (jego część) bezpłatnie przedsiębiorcy: _____
(firma albo imię i nazwisko), NIP _____, KRS

_____ (jeśli nadano), i wyrażam zgodę na wskazanie adresu lokalu

jako ☐ adresu siedziby ☐ adresu do doręczeń ☐ adresu stałego miejsca
wykonywania działalności gospodarczej ☐ adresu dodatkowego miejsca wykonywania
działalności gospodarczej.

Zgoda obowiązuje ☐ od _____ do _____ r. ☐
od _____ r. na czas nieoznaczony, do dnia zakończenia umowy
użyczenia.

podpis Użyczającego

Wskazówki do wzoru umowy użyczenia lokalu na siedzibę firmy

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

- Przedsiębiorca musi mieć tytuł prawny do każdej nieruchomości, której adres podaje w CEIDG: do adresu do doręczeń i do stałego miejsca wykonywania działalności. Umowy nie dołącza się do wniosku, ale organ może wezwać do jej przedstawienia. Kto w ciągu 7 dni nie przedstawi tytułu prawnego ani nie zmieni wpisu, może zostać wykreślony z CEIDG.
- Do wniosku do Krajowego Rejestru Sądowego spółka nie dołącza umowy użyczenia. Urząd skarbowy, np. przy rejestracji do VAT, oraz bank mogą jednak poprosić o dokument potwierdzający prawo do lokalu. Wystarczy wtedy umowa albo oświadczenie z Załącznika nr 1.
- Samo wskazanie mieszkania jako adresu firmy nie oznacza wyższego podatku od nieruchomości. Stawka dla działalności gospodarczej dotyczy części lokalu faktycznie zajętej na działalność, np. gabinetu przyjmującego klientów. Podatek płaci właściciel, więc § 1 ust. 5 ogranicza to, co Biorący może robić w Lokalu.
- Przedsiębiorca na działalności jednoosobowej, który dostaje lokal za darmo od członka rodziny z I lub II grupy podatkowej (np. od rodziców, rodzeństwa, teściów), nie płaci podatku od tego świadczenia (art. 21 ust. 1 pkt 125 ustawy o PIT). Przy użyczeniu od innych osób, a także gdy Biorącym jest spółka z o.o., powstaje przychód z nieodpłatnego świadczenia równy czynszowi, jaki trzeba by zapłacić za podobny lokal. Zapytaj księgowego, czy w takim wypadku lepszy nie będzie najem.
- Jeśli Lokal należy do majątku wspólnego małżonków, na oddanie go do używania potrzebna jest zgoda drugiego małżonka (art. 37 § 1 pkt 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego). Najemca lokalu może go użyczyć tylko za zgodą wynajmującego (art. 688² KC).
- Wpisz termin wypowiedzenia i obowiązek zmiany adresu w rejestrze. Zmianę danych w CEIDG i w KRS zgłasza się w ciągu 7 dni. Kara umowna z § 5 ust. 2 motywuje, żeby Biorący zrobił to na czas.
- Jeśli lokal jest mieszkaniem w bloku, sprawdź regulamin wspólnoty lub spółdzielni. Działalność uciążliwa dla sąsiadów, np. z ruchem klientów, może wymagać zgody zarządu.

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-uzyczenia/

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