

UMOWA NAJMU LOKALU HANDLOWEGO

redakcja Maciej Boryczko

Michał Boryczka, Maciej Boryczko, Erazm Dutkiewicz
Iwona Gielo-Benza, Agnieszka Nowacka
Dominika Ramírez-Wońkiewicz, Piotr Tracz

UMOWA NAJMU LOKALU HANDLOWEGO

redakcja Maciej Boryczko

Michał Boryczka, Maciej Boryczko, Erazm Dutkiewicz
Iwona Gielo-Benza, Agnieszka Nowacka
Dominika Ramírez-Wołkiewicz, Piotr Tracz

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 stycznia 2023 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Dorota Lebidzińska

Opracowanie redakcyjne
Violet Design

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegając przystępujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujmy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2023

ISBN 978-83-8328-349-4

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

| | |
|---|----|
| Wykaz skrótów | 11 |
| Wstęp | 13 |
| Wzór umowy najmu | 15 |
| Komparycja w umowie | 43 |
| 1. Osoba fizyczna jako strona umowy | 43 |
| 2. Osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą jako strona umowy | 44 |
| 3. Spółka cywilna jako strona umowy | 45 |
| 4. Spółka osobowa (spółka jawna, partnerska, komandytowa, komandytowo-akcyjna) jako strona umowy | 45 |
| 5. Spółka kapitałowa (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka akcyjna) jako strona umowy | 48 |
| Preambuła | 51 |

Umowa najmu lokalu

| | |
|---|----|
| § 1. Oświadczenia Stron i informacje dotyczące Nieruchomości | 53 |
| 1. Funkcja oświadczeń stron | 55 |
| 2. Pojęcie lokalu | 56 |
| 3. Tytuł wynajmującego do wynajęcia lokalu | 58 |
| 4. Oznaczenie przedmiotu najmu – opis lokalu | 59 |

| | |
|--|-----------|
| 5. Zgoda osoby trzeciej na wynajem lokalu; wynajem lokalu należącego do majątku wspólnego małżonków – wymóg zgody małżonka | 62 |
| 6. Oświadczenia wynajmującego | 64 |
| 7. Oświadczenia najemcy | 65 |
| 8. Dozwolona działalność w lokalu | 66 |
| § 2. Przedmiot Umowy | 69 |
| 1. Przedmiot umowy | 70 |
| 2. Lokal jako przedmiot najmu | 71 |
| 3. Forma umowy | 72 |
| 4. Umowa najmu przyszłego lokalu | 74 |
| 5. Fit-out przyszłego lokalu | 75 |
| § 3. Działalność dozwolona | 77 |
| 1. Informacje wstępne | 77 |
| 2. Regulacja ustawowa w zakresie przedmiotu najmu | 78 |
| 3. Reklama i promocja | 78 |
| 4. Prawo lokalne w zakresie reklamy | 79 |
| 5. Nieruchomość sąsiednia na potrzeby reklamy najemcy | 80 |
| 6. Na co zwrócić uwagę? | 80 |
| 7. Dodatkowe możliwości | 82 |
| § 4. Zakaz konkurencji | 83 |
| § 5. Okres najmu | 89 |
| 1. Okres najmu | 90 |
| 2. Ograniczenia ustawowe okresu najmu | 90 |
| 3. Okres najmu a forma umowy | 91 |
| 4. Automatyczne przedłużenie okresu najmu | 92 |
| 5. Domniemane przedłużenie najmu | 94 |
| § 6. Czynsz najmu | 95 |
| 1. Określenie wysokości czynszu | 98 |
| 2. Postać czynszu | 98 |
| 3. Czynsz jako świadczenie okresowe | 99 |
| 4. Wypowiedzenie wysokości czynszu | 100 |

| | |
|--|------------|
| 4.1. Uwagi ogólne | 100 |
| 4.2. Stosowanie art. 685 ¹ k.c. do umów najmu lokali użytkowych | 100 |
| 4.3. Skutki wypowiedzenia wysokości czynszu | 101 |
| 4.4. Częstotliwość wypowiedzenia, forma wypowiedzenia, długość okresu wypowiedzenia | 103 |
| 4.5. Dyspozytywny charakter przepisu | 103 |
| 4.6. Waloryzacja czynszu | 104 |
| 5. Opodatkowanie czynszu | 105 |
| 5.1. Skutki w podatku dochodowym dla wynajmującego | 105 |
| 5.2. Skutki w podatku dochodowym dla najemcy | 107 |
| 5.3. Opodatkowanie najmu lokali komercyjnych podatkiem VAT | 108 |
| 5.4. Podatek od przychodów z budynków (od nieruchomości komercyjnych) | 110 |
| § 7. Opłaty eksploatacyjne | 113 |
| 1. Opłata eksploatacyjna a czynsz | 117 |
| 2. Rodzaje wydatków | 117 |
| 3. Forma opłaty eksploatacyjnej | 119 |
| 4. Współczynnik udziału w wydatkach | 120 |
| 5. Faworyzowanie najemców kluczowych | 121 |
| 6. Brak postanowień umownych | 121 |
| 7. Opłata marketingowa | 122 |
| 8. Skutki w podatkach dochodowych | 122 |
| 9. Skutki w podatku VAT | 123 |
| § 8. Opłaty za media | 125 |
| 1. Uwagi ogólne | 126 |
| 2. Rozliczanie opłat | 126 |
| 3. Odłączenie mediów | 127 |
| 4. Opłaty za media | 128 |
| § 9. Przekazanie Lokalu | 129 |
| 1. Uwagi wstępne | 130 |
| 2. Okoliczności przekazania | 130 |
| 3. Zwłoka w przekazaniu lokalu | 131 |

| | |
|--|------------|
| 4. Protokół przekazania | 132 |
| 5. Stan przekazanego lokalu | 133 |
| § 10. Wady Lokalu | 135 |
| 1. Uwagi wstępne | 136 |
| 2. Uprawnienia najemcy z tytułu rękojmi | 137 |
| 2.1. Pojęcie wady | 138 |
| 2.2. Wady nieusuwalne | 140 |
| 2.3. Wiedza o wadzie | 141 |
| 2.4. Bezwzględnie obowiązujący charakter regulacji | 142 |
| 3. Wady istotne | 142 |
| 3.1. Wady zagrażające zdrowiu | 144 |
| 3.2. Odpowiedzialność za stan zagrożenia | 146 |
| 4. Procedura stwierdzenia wad | 147 |
| § 11. Pomiar Lokalu | 151 |
| 1. Uwagi wstępne | 152 |
| 2. Pomiar dokonany przez geodetę | 152 |
| 3. Ryzyka związane z rozbieżnością w opisie powierzchni | 153 |
| 4. Reguły modyfikacji czynszu | 154 |
| § 12. Prace wykończeniowe | 157 |
| 1. Kwestie ogólne | 158 |
| 2. Opcje wykończenia | 159 |
| 3. Ustalenia między stronami | 159 |
| 4. Sankcje | 160 |
| 5. Skutki podatkowe fit-out | 161 |
| § 13. Zabezpieczenia | 165 |
| 1. Uwagi wstępne | 168 |
| 2. Zastaw ustawowy | 169 |
| 3. Kaucja pieniężna | 171 |
| 3.1. Warunki kaucji: termin wpłaty, kwota, zabezpieczane roszczenia, termin zwrotu | 172 |
| 3.2. Charakter prawny kaucji, zaliczenie do umów realnych, samodzielność umowy kaucji | 174 |
| 3.3. Aspekty podatkowe kaucji | 176 |

| | |
|--|------------|
| 4. Gwarancja bankowa | 176 |
| 5. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji | 179 |
| § 14. Obowiązek ubezpieczenia | 181 |
| 1. Uwagi wstępne | 181 |
| 2. Swoboda postanowień umownych | 182 |
| 3. Odpowiedzialność deliktowa | 183 |
| 4. Odpowiedzialność za mienie | 184 |
| 5. Odnawianie ubezpieczenia | 185 |
| 6. Ubezpieczenie poza umową | 186 |
| § 15. Konserwacje, naprawy i remonty | 187 |
| 1. Kodeksowe zasady odpowiedzialności | 187 |
| 2. Dyspozytywny charakter regulacji kodeksowych | 188 |
| 3. Drobne nakłady | 190 |
| 4. Naprawy obciążające wynajmującego | 191 |
| 5. Wykonanie zastępcze | 193 |
| 6. Stan zwracanego lokalu | 193 |
| § 16. Prawo wypowiedzenia | 195 |
| 1. Uwagi ogólne | 197 |
| 2. Ustawowe przesłanki wypowiedzenia najmu | 198 |
| 3. Wypowiedzenie umowy zawartej na czas oznaczony | 199 |
| 4. Wypowiedzenie umowy zawartej na czas nieoznaczony | 202 |
| § 17. Zwrot przedmiotu najmu | 205 |
| 1. Uwagi ogólne | 206 |
| 2. Odpowiedzialność za zużycie przedmiotu najmu | 206 |
| 3. Ulepszenia | 207 |
| 4. Przedawnienie roszczeń wynajmującego | 209 |
| § 18. Podnajem, cesja | 211 |
| 1. Podnajem. Regulacja kodeksowa | 211 |
| 2. Umowa podnajmu | 213 |
| 3. Możliwe modyfikacje umowne | 213 |
| 4. Cesja | 214 |
| 5. Cesja umowy najmu – aspekty podatkowe | 215 |

| | |
|--|-----|
| § 19. Odpowiedzialność Stron | 217 |
| 1. Odpowiedzialność stron – zasady ogólne | 218 |
| 2. Odpowiedzialność najemcy za działania lub zaniechania podnajemcy | 221 |
| 3. Odpowiedzialność poprzedniego wynajmującego z tytułu wcześniejszego zakończenia stosunku najmu | 222 |
| 4. Odpowiedzialność wynajmującego za wady przedmiotu najmu | 222 |
| | |
| § 20. Kary umowne | 225 |
| 1. Kara umowna – aspekty prawne | 226 |
| 2. Opodatkowanie kar umownych w podatkach dochodowych | 229 |
| 3. Kary umowne w świetle podatku VAT | 231 |
| | |
| § 21. Wykonanie zastępcze | 235 |
| 1. Wykonanie zastępcze | 236 |
| 2. Wykonanie zastępcze – aspekty podatkowe | 238 |
| | |
| § 22. Doręczenia | 241 |
| 1. Kwestie ogólne | 242 |
| 2. Regulacja ustawowa | 242 |
| 3. Możliwość swobodnego ukształtowania reżimu doręczeń przez strony | 243 |
| 4. Na co zwrócić uwagę? | 244 |
| 5. Fikcja doręczenia | 244 |
| 6. Poczta elektroniczna | 244 |
| | |
| § 23. Postanowienia końcowe | 247 |
| 1. Kwestie ogólne | 248 |
| 2. Forma prawna | 249 |
| 3. Prawo i sąd | 249 |
| | |
| Bibliografia | 251 |
| | |
| Autorzy | 253 |

WSTĘP

Jest mi niezwykle przyjemnie oddać w Państwa ręce niniejszą publikację. I, zapewniam, nie jest to tylko kurtuazja, która dla zasady powinna znaleźć się we wstępie każdej książki. Owa przyjemność jest wprost proporcjonalna do nakładu pracy włożonej przez wszystkich zaangażowanych w jej powstanie.

To kolejna pozycja, którą prawnicy Kancelarii GESSEL przygotowali we współpracy z Wydawnictwem Wolters Kluwer. Pierwsza – i, mam nadzieję, nie ostatnia! – w obszarze nieruchomości. Dziękuję Wydawnictwu za okazane zaufanie i wsparcie na kolejnych etapach.

Sam pomysł na tę książkę zrodził się na początku 2022 r. i był wypadkową wielu okoliczności. Na pewno chęcią podzielenia się naszym wieloletnim doświadczeniem w tym obszarze, przywilejem otoczenia świetnym zespołem prawników Kancelarii GESSEL otwartych na zaprezentowanie swojej wiedzy i doświadczenia, ciekawych projektów realizowanych przez nas w obszarze nieruchomości, z uwzględnieniem najmu lokali usługowych, a także, *last but not least*, pozytywnym przyjęciem przez Czytelników wcześniejszych publikacji w podobnym formacie przygotowanych przez zespół naszej kancelarii (m.in. umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, umowa spółki jawnej). Zaproponowane rozwiązanie jest odejściem od klasycznego komentowania regulacji Kodeksu cywilnego, „przechodzenia przez przepisy” i sprowadza się do zaproponowania Czytelnikowi możliwości zapoznania się z przyjętą przez autorów modelową umową najmu lokalu usługowego wraz z wariacjami w postaci alternatywnych postanowień umożliwiających elastyczniejsze podejście do wyzwania, jakim jest przygotowanie umowy wraz ze stosownym komentarzem do proponowanych klauzul.

Jak się wydaje, obecnie na rynku wydawniczym nie są dostępne podobne opracowania, co czyni naszą książkę bardziej atrakcyjną dla Czytelnika. Prezentujemy m.in. gotowe klauzule umowne, zarówno z pozycji najemcy, jak i wynajmującego, nasz komentarz, w którym staramy się praktycznie podchodzić do procesu tworzenia umowy i umieszczania w niej wymaganych klauzul, z uwzględnieniem jednak głosów przedstawicieli doktryny i judykatury. Zagadnień teoretycznych nie bagatelizowaliśmy, niemniej staraliśmy się, by były one jedynie przyczynkiem, tłem dla każdego opisywanego problemu czy zagadnienia, które pozwoli w pełni zrozumieć sens danej klauzuli umownej i konieczność jej zawarcia w redagowanej umowie.

Czytelnik będzie mógł zapoznać się z naszym stanowiskiem odnośnie do m.in. takich praktycznych problemów, jak zawarcie umowy dotyczącej lokalu w budynku, który dopiero ma zostać wybudowany, klauzul konkurencyjnych, kar umownych, waloryzacji czynszu wykończenia lokalu, wad lokalu, możliwości rozwiązania umowy.

Ciekawe dla Czytelnika, i warte osobnego akapitu niniejszego wstępu, będzie rozwinięcie komentarza o wybrane przez autorów zagadnienia *stricte* podatkowe – w szczególności w zakresie rozliczenia czynszu i opłat eksploatacyjnych, problematyki kar umownych.

Jak widać ambicją autorów było położenie nacisku na praktyczne aspekty opisywanej problematyki, zatem naturalne jest, że książkę zaadresowaliśmy do praktyków, szeroko rozumianych interesariuszy rynku – w tym do menadżerów, prawników, kadry zarządzającej. Oczywiście nie tylko, natomiast implikacją powyższego założenia była konieczność syntetycznego przedstawienia wybranych problemów, bez tak szerokiego omówienia, jakiego można oczekiwać w opracowaniach naukowych.

To, że się udało jest efektem ciężkiej, kilkumiesięcznej pracy wielu osób, nie tylko autorów. Pracy realizowanej mimo bardzo intensywnego, nawet jak na standardy branży, zaangażowania w bieżące projekty, nie tylko w zakresie umów najmu. Chciałbym również wyrazić wdzięczność osobom, które włączyły się w korektę edytorską tekstu i okazały wsparcie. Szczególne podziękowania należą się Angeli Hołowni.

WZÓR UMOWY NAJMU

§ 1

Oświadczenia Stron i informacje dotyczące Nieruchomości

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem Lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem [] składającego się z [] pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej [] m² („Lokal”) usytuowanego na [] piętrze w budynku położonym w [] przy ul. [] („Budynek”) i stanowiącego odrębną nieruchomość, dla którego to Lokalu Sąd Rejonowy w [], Wydział Ksiąg Wieczystych [] prowadzi księgę wieczystą KW nr [].

Z własnością Lokalu związany jest udział w wysokości [] w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr [] położonej w [] przy ul. [] i częściach Budynku oraz urządzeń posadowionych na tej nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali, dla której Sąd Rejonowy w [], Wydział Ksiąg Wieczystych [] prowadzi księgę wieczystą KW nr [] („Udział w Nieruchomości Wspólnej”).

Odpis zwykły z księgi wieczystej Lokalu stanowi Załącznik nr [] do Umowy.

alternatywnie:

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- a) na podstawie umowy leasingu z dnia [] („Umowa leasingu”) zawartej przez Wynajmującego z [] („Bank”), jako leasingobiorcy przysługuje mu tytuł do korzystania i pobierania pożytków z nieruchomości gruntowej położonej w [] przy ul. [], stanowiącej działkę gruntu nr ewidencyjny [], objętej księgą wieczystą KW

nr [], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w [], Wydział Ksiąg Wieczystych, której odpis zwykły stanowi Załącznik nr [] do Umowy („Nieruchomość”), zabudowaną budynkiem usługowym nr [] („Budynek”), w którym na piętrze [] znajdują się trzy pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej [] m², których plan sytuacyjny stanowi Załącznik [] do Umowy („Lokal”);

- b) w Budynku znajduje się część wspólna, stanowiąca powierzchnię i infrastrukturę przeznaczoną do wspólnego użytkowania przez wszystkich użytkowników budynku, a nieoddana do indywidualnego używania poszczególnym najemcom lub dzierżawcom („Część Wspólna”);
- c) właścicielem Nieruchomości i Lokalu jest Bank, a Wynajmujący uzyskał jego zgodę na zawarcie Umowy o treści jak poniżej; oświadczenie ze zgodą Banku stanowi Załącznik nr [] do Umowy.

2. Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest wolny od praw i roszczeń osób trzecich oraz, że nie istnieją żadne orzeczenia, akty administracyjne, umowy obowiązujące Wynajmującego, jak również wady, które miałyby wpływ na ograniczenie praw Wynajmującego do dysponowania Lokalem lub utrudniały albo uniemożliwiały należyte wykonywanie niniejszej Umowy, w szczególności w zakresie korzystania przez Najemcę z Lokalu na podstawie Umowy.

3. Najemca oświadcza, że:

- a) prowadzi działalność gospodarczą w zakresie [] i zamierza przeznaczyć Lokal na prowadzenie działalności [];
- b) znany mu jest stan prawny i faktyczny, w szczególności techniczny, Lokalu i Budynku na dzień zawarcia Umowy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

4. Najemca oświadcza, że we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność oszacował opłacalność prowadzenia działalności w Lokalu. Wynajmujący w żadnym przypadku nie gwarantuje uzyskania przez Najemcę oczekiwanych obrotów, liczby klientów i ciągłości ich napływu oraz nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności z tytułu rzeczywistych obrotów osiągniętych przez Najemcę w Lokalu.

5. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał Lokal w celu prowadzenia działalności opisanej w § 1 ust. 3 lit. a) („Działalność Dozwolona”), a Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest przystosowany do prowadzenia tej działalności. Zmiana Działalności Dozwolonej prowadzonej

w Lokalu wymaga każdorazowo uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. W każdym przypadku Najemca zobowiązany jest pokryć wszystkie koszty związane z jej zmianą.

§ 2

Przedmiot Umowy

Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje do używania Lokal opisany w § 1 Umowy z przeznaczeniem na cele prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej przez wskazany w Umowie Okres Najmu oraz w zamian za przewidziany Umową Czynsz, wraz z prawem do korzystania z części wspólnych Nieruchomości.

alternatywnie:

Wynajmujący zobowiązuje się wybudować na Nieruchomości budynek usługowy o łącznej powierzchni [] m², w ramach którego będzie znajdował się Lokal o parametrach określonych w Załączniku nr [] do Umowy do dnia []. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania ww. Lokal najpóźniej na 60 dni przed datą otwarcia Parku Handlowego. Otwarcie Parku Handlowego nastąpi najpóźniej do dnia [].

alternatywnie:

Z zastrzeżeniem warunku zawieszającego, polegającego na powstaniu przedmiotu najmu zgodnie z warunkami określonymi w Załączniku nr [] do Umowy, Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem Lokal opisany w § 1 Umowy z dniem [].

§ 3

Działalność dozwolona

Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może umieszczać żadnych reklam ani informacji na terenie Nieruchomości z wyłączeniem (a) Lokalu, oraz (b) na konstrukcji stanowiącej nośnik reklamowy w miejscu wskazanym w Załączniku nr [] do Umowy, pod warunkiem uzyskania uprzedniej akceptacji Wynajmującego dla projektu nośnika

reklamowego i logotypu. Opłata za umieszczenie nośnika reklamowego i jego pozostawanie na fasadzie Budynku w okresie obowiązywania Umowy jest uwzględniona w Czynszu. Koszt i ryzyko umieszczenia logotypu Najemcy obciąża Najemcę. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia energii elektrycznej do nośnika reklamowego, a Najemca do uiszczania zryczałtowanej opłaty za korzystanie z energii elektrycznej dostarczanej przez Wynajmującego do nośnika reklamowego w kwocie [] zł netto miesięcznie.

§ 4

Zakaz konkurencji

1. Najemca jest uprawniony do prowadzenia w Lokalu Działalności Dozwolonej na zasadzie wyłączności, w związku z czym Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy nie udostępniać w jakikolwiek sposób powierzchni w Budynku [Centrum Handlowym] podmiotom prowadzącym działalność konkurencyjną w stosunku do Działalności Dozwolonej.
2. W przypadku naruszenia zobowiązania Wynajmującego określonego w ust. 1 powyżej Najemca może, według swojego uznania: (i) rozwiązać Umowę w każdym czasie, albo (ii) w przypadku nieskorzystania z prawa rozwiązania Umowy skorzystać z jednostronnego prawa obniżenia Czynszu o 50% w stosunku do aktualnej stawki Czynszu.

alternatywnie:

3. Przez cały Okres Najmu Najemca zobowiązuje się nie wykonywać bezpośrednio lub pośrednio Działalności Dozwolonej w promieniu 5000 m od zewnętrznych granic Budynku.
4. W przypadku naruszenia zobowiązania Najemcy określonego w ust. 1 Wynajmujący będzie uprawniony do kary umownej wynoszącej 1/60 Czynszu dziennie za każdy dzień naruszenia.

§ 5

Okres najmu

Umowa została zawarta na czas nieokreślony począwszy od dnia [] („Okres Najmu”).

alternatywnie:

Umowa została zawarta na czas nieokreślony począwszy od dnia podpisania Protokołu Przekazania, o którym mowa w § [] Umowy („Okres Najmu”).

alternatywnie:

1. Umowa została zawarta na okres [] lat począwszy od dnia []/od dnia podpisania Protokołu Przekazania, o którym mowa w § [] Umowy („Okres Najmu”).

2. Umowa ulega automatycznemu przedłużeniu na okres kolejnych [] lat bez konieczności składania przez Strony dodatkowych oświadczeń, z upływem wskazanego w ust. 1 powyżej Okresu Najmu, o ile Najemca nie złoży Wynajmującemu co najmniej na 6 (słownie: sześć) miesięcy przed upływem Okresu Najmu pisemnego, pod rygorem nieważności, oświadczenia o rezygnacji z automatycznego przedłużenia Okresu Najmu.

3. Do automatycznego przedłużenia Okresu Najmu, o którym mowa w ust. 2 powyżej, może dojść 2-krotnie.

§ 6**Czynsz najmu**

1. Z tytułu najmu Lokalu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości [] zł (słownie: [] złotych) za metr kwadratowy powierzchni brutto Lokalu ustalonej zgodnie z opisanym w Umowie obmiarem („Czynsz”).

alternatywnie:

1. Z tytułu najmu Lokalu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości [] EUR (słownie: [] euro) za metr kwadratowy powierzchni brutto Lokalu ustalonej zgodnie z opisanym w Umowie obmiarem. Miesięczny czynsz wynosił będzie równowartość w złotych polskich kwoty podanej w zdaniu pierwszym („Czynsz”).

Publikacja zawiera przykład umowy najmu lokalu usługowego wraz z uzupełnieniem w postaci alternatywnych postanowień umożliwiających szczegółowe jej przygotowanie. Obejmuje również komentarz autorski do proponowanych klauzul, m.in. takich jak:

- kary umowne,
- waloryzacja czynszu,
- wady lokalu,
- możliwość rozwiązania umowy.

Autorzy opisują również zagadnienia związane z zawarciem umowy dotyczące lokalu w budynku, który ma dopiero zostać wybudowany.

W książce zaprezentowano rozstrzygnięcia zarówno z punktu widzenia wynajmującego, jak i najemcy. Ponadto, w publikacji omówiono kluczowe aspekty podatkowe (m.in. opodatkowanie czynszu i opłat eksploatacyjnych).

Opracowanie przeznaczone jest dla prawników obsługujących podmioty gospodarcze. Zainteresuje również przedsiębiorców, menadżerów i zarządy spółek.

Maciej Boryczko – radca prawny; absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego; kieruje praktyką Prawa Nieruchomości Kancelarii GESSEL; specjalizuje się w kompleksowej obsłudze prawnej wszelkich zagadnień i procesów nieruchomościowych; wielokrotnie kierował zespołami przygotowującymi analizy typu *due diligence*.



9 788383 283494 W01P01

ISBN 978-83-8328-349-4



9 788383 283494

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA: 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUPER.PL

WWW.PROFINFO.PL

Kup e-book i czytaj
w aplikacji Smarteca



CENA 149 ZŁ (W TYM 5% VAT)