Umowa najmu lokalu użytkowego (kawiarnia)

Na podstawie art. 659 i nast. Kodeksu cywilnego

Zanim zaczniesz

Ten dokument jest wzorem dla lokali w Polsce, a nie poradą prawną ani zatwierdzeniem przez organ. Opiera się na przepisach według stanu na 24 października 2026 r. (rozporządzenie (WE) nr 852/2004, ustawa o bezpieczeństwie żywności i żywienia, Kodeks cywilny, Kodeks pracy). Uzupełnij swoje dane, dostosuj wzór do swojego lokalu i przed podpisaniem umowy skonsultuj go z prawnikiem. Wzór nie nadaje się do stosowania w innym państwie.

Wzór dla Polski, nie porada prawna. Stan prawny na 24.10.2026. Pola w nawiasach [ ] uzupełnij lub usuń niepasujący wariant. Przed podpisaniem zalecamy konsultację z prawnikiem.

Strony

Wynajmujący (imię i nazwisko / firma, NIP, adres) _____

reprezentowany przez _____

Najemca (firma, NIP, adres) _____

reprezentowany przez _____

§ 1. Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy [nr, piętro] o powierzchni [ ] m² w budynku przy [adres], a Najemca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz (art. 659 § 1 KC).
2. Lokal będzie używany na kawiarnię (działalność gastronomiczna, sprzedaż napojów, deserów i przekąsek, sprzedaż towarów na wynos). Wynajmujący oświadcza, że przeznaczenie lokalu pozwala na prowadzenie działalności gastronomicznej [tak / zmianę sposobu użytkowania zapewni: ...]. Wynajmujący oświadcza, że lokal [posiada / nie posiada] zatwierdzenie państwowego powiatowego inspektora sanitarnego w zakresie: [przygotowywanie potraw z surowca / z półproduktów i produktów gotowych, napoje zimne i gorące], i przekazuje Najemcy kopię decyzji.
3. Lokal zostaje wydany wraz z wyposażeniem według protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 2. Czas trwania

1. Umowa zostaje zawarta [na czas oznaczony od ... do ... / na czas nieoznaczony od ...].
2. Umowa najmu lokalu na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie; w razie niezachowania tej formy poczytuje się ją za zawartą na czas nieoznaczony (art. 660 KC).

§ 3. Czynsz i opłaty

1. Czynsz wynosi [ ] zł netto miesięcznie [+ VAT], płatny z góry do [ ] dnia miesiąca na rachunek [ ].
2. Opłaty za media i usługi (woda, energia, ogrzewanie, odpady): [zaliczki … zł / według liczników], rozliczenie [ ].
3. Waloryzacja czynszu: [brak / raz w roku o wskaźnik inflacji GUS za poprzedni rok].
4. Kaucja: [ ] zł, zwracana w terminie [ ] dni po zwrocie lokalu, po potrąceniu wymagalnych należności.

§ 4. Prawa i obowiązki

1. Najemca może dokonywać zmian w lokalu (wentylacja, przyłącza do ekspresu, szyld, witryna) tylko za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego, na własny koszt. Rozliczenie nakładów przy zwrocie lokalu: [ ].
2. Podnajem lub oddanie lokalu do bezpłatnego używania osobie trzeciej wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca uzyskuje na własny koszt zgody i wpisy potrzebne do prowadzenia kawiarni (CEIDG, zatwierdzenie zakładu i wpis do rejestru zakładów przez państwowego powiatowego inspektora sanitarnego, zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych, zgoda na ogródek) i ubezpiecza swoją działalność.
4. Drobne naprawy i bieżąca konserwacja obciążają Najemcę, pozostałe naprawy Wynajmującego: [granica kwotowa].
5. Godziny otwarcia i hałas: [np. do 22:00, muzyka tylko wewnątrz].

§ 5. Wypowiedzenie i zwrot lokalu

1. Najem na czas nieoznaczony: [termin umowny … miesięcy na koniec miesiąca]. Gdy umowa nie ustala terminu, obowiązują terminy ustawowe; przy czynszu płatnym miesięcznie najem można wypowiedzieć na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 673 § 2 KC).
2. Najem na czas oznaczony obie strony mogą wypowiedzieć tylko w wypadkach określonych w umowie (art. 673 § 3 KC): [np. zaległość z czynszem za … miesiące, utrata możliwości prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu z przyczyn niezależnych od Najemcy, rażące naruszenie umowy]. Wypowiedzenie przez Wynajmującego z powodu zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności wymaga uprzedniego pisemnego uprzedzenia z udzieleniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty (art. 687 KC).
3. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej. Po zakończeniu najmu Najemca zwraca lokal w stanie [ ] z protokołem.

§ 6. Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.
3. Załączniki: rzut lokalu, protokół zdawczo-odbiorczy, wykaz wyposażenia.

Wynajmujący – data, podpis **Najemca – data, podpis**

Przepisy: KC art. 659, 660, 673, 687 (europaius.com/pl/z/kc). Stan prawny na 24.10.2026.

Źródła – pełny tekst przepisów na Europaius

- zakażenia art. 6
- VAT
- KC 687
- KC 659
- KC 660
- KC 673
- KC 734
- KC 735
- KC 746
- KC 750