Wzór umowy najmu lokalu pod barbershop

czytuwarto.pl/blog/umowa-najmu-lokalu-pod-barbershop

Nota. Wzór ma charakter informacyjny i nie jest poradą prawną. Nie uwzględnia sytuacji konkretnych stron i konkretnego lokalu, dlatego przed podpisaniem warto go zweryfikować z prawnikiem, zwłaszcza przy najmie na kilka lat. Stan prawny: Kodeks cywilny, tekst jednolity Dz.U. 2026 poz. 795.

Jak korzystać. Pola [___] wymagają uzupełnienia, a słowa w nawiasach kwadratowych oznaczają warianty do wyboru. Komentarze w niebieskich ramkach nie są częścią umowy i przed podpisaniem należy je usunąć.

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w [___] dnia [___] między:

[imię i nazwisko albo firma], [adres albo siedziba], [PESEL albo NIP i KRS], zwanym dalej Wynajmującym,

a

[imię i nazwisko albo firma], [adres albo siedziba], NIP [___], zwanym dalej Najemcą.

§ 1
Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy nr [___] położony w [___] przy ul. [___], o powierzchni [___] m², składający się z [___] (dalej: Lokal), dla którego Sąd Rejonowy w [___] prowadzi księgę wieczystą nr [___] [albo: położony w budynku objętym księgą wieczystą nr [___]].
2. Wraz z Lokalem Najemca może korzystać z [toalety / zaplecza / pomieszczenia gospodarczego] położonych [___].
3. Wynajmujący oświadcza, że jest [właścicielem Lokalu / uprawniony do oddania Lokalu w najem na podstawie [___]], a Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich, które uniemożliwiałyby korzystanie z niego zgodnie z umową.

> **Komentarz (usuń przed podpisaniem).** *Numer księgi wieczystej pozwala sprawdzić właściciela i przeznaczenie Lokalu w bezpłatnej przeglądarce ksiąg wieczystych.*

§ 2
Przeznaczenie Lokalu

1. Najemca będzie wykorzystywał Lokal na zakład fryzjerski męski (barbershop), w tym usługi strzyżenia włosów, golenia oraz strzyżenia i pielęgnacji brody i wąsów, a także na sprzedaż kosmetyków i akcesoriów do pielęgnacji włosów i zarostu.
2. Wynajmujący oświadcza, że prowadzenie zakładu fryzjerskiego w Lokalu jest zgodne z jego sposobem użytkowania. Jeżeli do prowadzenia zakładu potrzebne będzie zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania Lokalu lub inne zgody, Wynajmujący złoży oświadczenia i udostępni dokumenty niezbędne Najemcy w terminie [___] dni od wezwania.

> **Komentarz (usuń przed podpisaniem).** *Zapis określa „umówiony użytek”, do którego Wynajmujący ma przygotować i utrzymywać Lokal (art. 662 § 1 KC).*

§ 3

Okres najmu

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od [___] do [___].
2. Najemcy przysługuje prawo przedłużenia umowy na kolejny okres [___] [lat / miesięcy] na dotychczasowych warunkach, z uwzględnieniem § 9. Prawo to Najemca wykonuje przez pisemne oświadczenie złożone Wynajmującemu najpóźniej [___] miesięcy przed upływem okresu z ust. 1.

> **Komentarz (usuń przed podpisaniem).** *Umowa na dłużej niż rok wymaga formy pisemnej; bez niej uważa się ją za zawartą na czas nieokreślony (art. 660 KC).*

§ 4
Wydanie Lokalu

1. Wynajmujący wyda Lokal Najemcy w dniu [___] na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który określi stan Lokalu i jego instalacji, stany liczników i liczbę kluczy oraz będzie zawierał zdjęcia. Protokół stanowi załącznik nr 1.
2. Wady Lokalu wskazane w protokole Wynajmujący usunie na swój koszt w terminie [___] dni od wydania Lokalu.

> **Komentarz (usuń przed podpisaniem).** *Bez protokołu przyjmuje się, że Lokal wydano w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku (art. 675 § 3 KC).*

§ 5
Stan techniczny i instalacje

1. Wynajmujący oświadcza, że w dniu wydania Lokal ma:
   - przyłącze wody zimnej [i ciepłej] oraz odpływ kanalizacyjny w miejscach wskazanych w załączniku nr 2, wystarczające do podłączenia [___] myjek, umywalki do mycia rąk i zlewu do mycia narzędzi;
   - instalację elektryczną o mocy [___] kW;
   - wentylację [grawitacyjną / mechaniczną];
   - dostęp do toalety [w Lokalu / w budynku].
2. Wynajmujący utrzymuje Lokal w stanie przydatnym do prowadzenia zakładu fryzjerskiego przez cały okres najmu.

> **Komentarz (usuń przed podpisaniem).** *Liczba myjek zależy od tego, czy barbershop myje głowę przed strzyżeniem. Umywalka do mycia rąk i zlew do mycia narzędzi są potrzebne niezależnie od tego.*

§ 6
Prace adaptacyjne

1. Wynajmujący wyraża zgodę na wykonanie przez Najemcę, na jego koszt, prac adaptacyjnych opisanych w załączniku nr 2, w szczególności doprowadzenia wody i odpływów do [___] stanowisk mycia głowy, umywalki do mycia rąk i zlewu do mycia narzędzi, rozbudowy instalacji elektrycznej, wykonania wentylacji oraz montażu oświetlenia i szyldu.
2. Prace wykonają osoby posiadające wymagane uprawnienia, zgodnie z przepisami prawa.
3. Na czas prac, nie dłużej niż [___] dni od wydania Lokalu, Najemca nie płaci czynszu [albo: płaci czynsz obniżony do [___] zł].
4. Umowa przyznaje Najemcy prawo do wykonywania w Lokalu robót budowlanych w zakresie prac opisanych w załączniku nr 2. Wynajmujący złoży oświadczenia i udzieli pełnomocnictw potrzebnych do uzyskania zgód i dokonania zgłoszeń związanych z pracami w terminie [___] dni od wezwania.

> **Komentarz (usuń przed podpisaniem).** *Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może wprowadzać w Lokalu zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem Lokalu (art. 667 § 1 KC), dlatego zakres prac warto opisać szczegółowo. Prawo do wykonywania robót budowlanych musi wynikać wprost z umowy, bo na jego podstawie Najemca składa w urzędzie oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 3 pkt 11 i art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego).*

§ 7
Czynsz

1. Najemca płaci Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości [___] zł [netto, powiększony o podatek VAT według obowiązującej stawki / bez podatku VAT, ponieważ Wynajmujący jest z niego zwolniony].
2. Czynsz płatny jest z góry, do [___] dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek Wynajmującego nr [___].
3. Obowiązek płacenia czynszu powstaje od dnia następującego po zakończeniu okresu z § 6 ust. 3 [albo: od dnia [___]].
4. [Wariant: przez pierwsze [___] miesięcy od powstania obowiązku płacenia czynszu wynosi on [___] zł.]

> **Komentarz (usuń przed podpisaniem).** *Dla salonu zwolnionego z VAT podatek doliczony do czynszu jest zwykłym kosztem, więc sposób podania kwoty warto ustalić przed podpisaniem.*

§ 8
Opłaty dodatkowe i media

1. Poza czynszem Najemca płaci opłaty eksploatacyjne w wysokości [___] zł miesięcznie, które obejmują [___]. Wynajmujący nie pobiera innych opłat niż wymienione w umowie.
2. Opłaty za wodę, ścieki i energię elektryczną Najemca płaci według wskazań [liczników / podliczników] Lokalu, których stany początkowe określa protokół z § 4 [albo: bezpośrednio dostawcom, na podstawie zawartych przez siebie umów].
3. Wynajmujący przedstawi Najemcy rozliczenie zaliczek na media [raz w roku / co kwartał].

§ 9
Zmiana czynszu

1. Czynsz pozostaje niezmienny przez pierwsze [___] miesięcy najmu.
2. Następnie raz w roku, od [___], czynsz zmienia się o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok, ogłoszony przez Prezesa GUS, nie więcej jednak niż o [___]%.
3. Inna zmiana wysokości czynszu wymaga aneksu.

> **Komentarz (usuń przed podpisaniem).** *Przepisy pozwalają wynajmującemu lokalu podwyższyć czynsz przez wypowiedzenie jego dotychczasowej wysokości (art. 685¹ KC), dlatego zasady zmiany czynszu warto zapisać wprost.*

§ 10
Kaucja

1. Najemca wpłaci kaucję w wysokości [___] zł, równej [___] miesięcznym czynszom, w terminie [___] dni od podpisania umowy.
2. Kaucja zabezpiecza roszczenia Wynajmującego z tytułu czynszu, opłat z § 8 i szkód w Lokalu wykraczających poza zwykłe zużycie.

3. Kaucja zostanie zwrócona w ciągu [___] dni od zwrotu Lokalu, po potrąceniu udokumentowanych należności z tytułu czynszu, opłat i szkód wykraczających poza zwykłe zużycie, wskazanych w protokole zwrotu.

§ 11
Naprawy i awarie

1. Najemca wykonuje na swój koszt drobne naprawy i nakłady związane ze zwykłym używaniem Lokalu, w tym [___].
2. Pozostałe naprawy Lokalu, jego instalacji i urządzeń obciążają Wynajmującego, który wykona je w terminie [___] dni od zgłoszenia.
3. Awarię instalacji wodnej, kanalizacyjnej lub elektrycznej, która uniemożliwia pracę zakładu, Wynajmujący usunie niezwłocznie, nie później niż w ciągu [___] godzin/dni od zgłoszenia.
4. Za czas, w którym z przyczyn niezależnych od Najemcy Lokal nie nadaje się do prowadzenia zakładu fryzjerskiego, czynsz [ulega proporcjonalnemu obniżeniu / nie jest należny].

§ 12
Podnajem stanowisk

1. Wynajmujący wyraża zgodę na oddanie przez Najemcę do używania lub w podnajem stanowisk fryzjerskich w Lokalu osobom prowadzącym działalność fryzjerską, bez potrzeby uzyskiwania odrębnej zgody na każdą umowę.
2. Najemca poinformuje Wynajmującego na piśmie o każdej takiej umowie w ciągu [___] dni od jej zawarcia.
3. Inne oddanie Lokalu lub jego części osobom trzecim wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

> **Komentarz (usuń przed podpisaniem).** *Za sposób używania Lokalu przez podnajemcę wobec Wynajmującego odpowiada także Najemca (art. 668 § 1 KC). W umowie z barberem, który podnajmuje fotel, warto też ustalić zasady mycia i sterylizacji narzędzi.*

§ 13
Szyld i reklama

1. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie przez Najemcę szyldu [na elewacji budynku nad wejściem do Lokalu / w miejscu wskazanym w załączniku nr 2], oklejenie witryny oraz ustawianie w godzinach pracy tablicy reklamowej przed wejściem, z zachowaniem przepisów prawa.
2. Jeżeli umieszczenie szyldu wymaga zgody wspólnoty mieszkaniowej albo zarządcy budynku, Wynajmujący uzyska ją przed wydaniem Lokalu.

§ 14
Dostęp do Lokalu

1. Najemca ma dostęp do Lokalu [całodobowo / codziennie w godzinach [___]–[___]], także w soboty, niedziele i święta.
2. Regulamin budynku ani inne zasady ustalane przez Wynajmującego nie ograniczają godzin pracy zakładu bardziej niż ust. 1.

§ 15
Wyłączność branżowa

1. Przez okres najmu Wynajmujący nie wynajmie ani nie odda do używania innego lokalu w budynku przy ul. [___] [i w budynkach [___]] na działalność obejmującą [usługi fryzjerskie dla mężczyzn, w tym strzyżenie i golenie / wszelkie usługi fryzjerskie].

2. W razie naruszenia ust. 1 Najemca może [wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia / żądać kary umownej w wysokości [___] zł].

> **Komentarz (usuń przed podpisaniem).** *Zapis ma znaczenie, gdy Wynajmujący dysponuje innymi lokalami w tym samym budynku albo pasażu. Zakres opisany usługami dla mężczyzn obejmuje także salon fryzjerski, który strzyże mężczyzn, ale nie salony obsługujące wyłącznie kobiety.*

§ 16
Miejsca postojowe

1. Wraz z Lokalem Wynajmujący udostępnia [___] miejsc postojowych, oznaczonych w załączniku nr 4, dla klientów i pracowników Najemcy [w ramach czynszu / za opłatą [___] zł miesięcznie].

§ 17
Wypowiedzenie i odstąpienie

1. Najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem [___]-miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, nie wcześniej jednak niż po upływie [___] miesięcy od wydania Lokalu.
2. Najemca może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli:
   – awaria lub wada Lokalu, której Wynajmujący nie usunął w terminie z § 11, uniemożliwia prowadzenie zakładu fryzjerskiego dłużej niż [___] dni;
   – Wynajmujący narusza § 13 ust. 1, § 14 albo § 15 ust. 1 i nie usunie naruszenia w terminie [___] dni od wezwania.
3. W terminie [___] dni od podpisania umowy Najemca może od niej odstąpić, jeżeli organ wniesie sprzeciw wobec zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania Lokalu albo Lokalu nie da się przystosować do wymagań sanitarnych dla zakładu fryzjerskiego z przyczyn niezależnych od Najemcy.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę wyłącznie w przypadkach przewidzianych w przepisach prawa.

> **Komentarz (usuń przed podpisaniem).** *Poza wyjątkami z przepisów umowę na czas określony można wypowiedzieć tylko w przypadkach wskazanych w umowie (art. 673 § 3 KC), a prawo odstąpienia wymaga określonego terminu (art. 395 § 1 KC).*

§ 18
Zwrot Lokalu i rozliczenie nakładów

1. Po zakończeniu najmu Najemca zwróci Lokal w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z prawidłowego używania, na podstawie protokołu zwrotu.
2. Instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne i wentylacyjne wykonane przez Najemcę za zgodą Wynajmującego pozostają w Lokalu po zakończeniu najmu, a Najemca nie ma obowiązku przywracania stanu poprzedniego. [Wariant: Wynajmujący zwróci Najemcy ich wartość ustaloną według [___].]
3. Wyposażenie wymienione w załączniku nr 3 stanowi własność Najemcy, który zabiera je przy zwrocie Lokalu.

> **Komentarz (usuń przed podpisaniem).** *Bez takiego zapisu o losie ulepszeń decyduje Wynajmujący (art. 676 KC). W załączniku nr 3 warto wymienić fotele barberskie, lustra, myjki i sterylizator.*

§ 19
Ubezpieczenie

1. Wynajmujący ubezpiecza budynek [i Lokal] od zdarzeń losowych.

2. Najemca ubezpiecza we własnym zakresie wyposażenie Lokalu oraz odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzonej działalności.

§ 20
Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony poświadczą datę umowy u notariusza w terminie [___] dni od jej podpisania; koszt poświadczenia ponosi [___].
3. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
5. Załączniki: nr 1 protokół zdawczo-odbiorczy, nr 2 rzut Lokalu z zakresem prac adaptacyjnych, nr 3 wykaz wyposażenia Najemcy, nr 4 plan miejsc postojowych.

> **Komentarz (usuń przed podpisaniem).** *Data pewna chroni Najemcę przed wypowiedzeniem umowy przez nowego właściciela Lokalu (art. 678 § 2 KC).*

.....	.....
Wynajmujący	Najemca