Wzór umowy najmu lokalu pod salon stylizacji rzęs i brwi

czytuwarto.pl/blog/umowa-najmu-lokalu-pod-stylizacje-rzes-i-brwi

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. Przy najmie mieszkania na gabinet ust. 1 trzeba dostosować i wpisać lokal mieszkalny.*

§ 2
Przeznaczenie Lokalu

1. Najemca będzie wykorzystywał Lokal na salon stylizacji rzęs i brwi, w tym usługi przedłużania, zagęszczania, liftingu i laminacji rzęs oraz regulacji, koloryzacji, henny i laminacji brwi, a także na sprzedaż kosmetyków i akcesoriów do pielęgnacji rzęs i brwi.
2. Wynajmujący oświadcza, że prowadzenie salonu stylizacji rzęs i brwi w Lokalu jest zgodne z jego sposobem użytkowania. Jeżeli do prowadzenia salonu 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). Ust. 2 ma szczególne znaczenie, gdy Lokal był dotąd mieszkaniem.*

§ 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 umywalki do mycia rąk [i zlewu do mycia narzędzi];
   - instalację elektryczną o mocy [___] kW;
   - wentylację [grawitacyjną / mechaniczną];
   - [okno / brak okna] w pomieszczeniu, w którym będą wykonywane usługi;
   - ogrzewanie [___] [z możliwością regulacji temperatury w Lokalu];
   - dostęp do toalety [w Lokalu / w budynku].
2. Wynajmujący utrzymuje Lokal w stanie przydatnym do prowadzenia salonu stylizacji rzęs i brwi przez cały okres najmu.
3. Jeżeli montaż jednostki zewnętrznej klimatyzacji w miejscu wskazanym w załączniku nr 2 wymaga zgody wspólnoty mieszkaniowej albo zarządcy budynku, Wynajmujący uzyska ją przed wydaniem Lokalu.

> **Komentarz (usuń przed podpisaniem).** *Informacja o oknie i ogrzewaniu pozwala ocenić, czy w gabinecie da się pracować przy świetle dziennym i utrzymać temperaturę, w której wiąże klej do rzęs. Ust. 3 obciąża Wynajmującego uzyskaniem zgody na jednostkę zewnętrzną klimatyzacji, a jej brak daje Najemcy prawo odstąpienia (§ 17 ust. 3).*

§ 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 odpływu do umywalki do mycia rąk [i zlewu do mycia narzędzi], wykonania ścianek działowych wydzielających [___]

gabinety, montażu klimatyzacji z jednostką zewnętrzną w miejscu wskazanym w tym załączniku, 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). Dotyczy to także ścianek działowych i jednostki zewnętrznej klimatyzacji.*

§ 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, elektrycznej lub grzewczej, która uniemożliwia pracę salonu, 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 salonu stylizacji rzęs i brwi, czynsz [ulega proporcjonalnemu obniżeniu / nie jest należny].

> **Komentarz (usuń przed podpisaniem).** *Bez ogrzewania gabinet nie utrzyma temperatury, w której klej do rzęs wiąże prawidłowo, dlatego ust. 3 obejmuje także awarię instalacji grzewczej.*

§ 12
Podnajem gabinetów i stanowisk

1. Wynajmujący wyraża zgodę na oddanie przez Najemcę do używania lub w podnajem [gabinetów / stanowisk] w Lokalu osobom prowadzącym działalność w zakresie stylizacji rzęs i brwi lub usług kosmetycznych, 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 ze stylistką, która podnajmuje gabinet, warto też ustalić, czy opłata obejmuje ogrzewanie i klimatyzację.*

§ 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 salonu 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 [stylizację rzęs i brwi / usługi kosmetyczne, w tym stylizację rzęs i brwi].
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 szerszy obejmuje także gabinety kosmetyczne, które wykonują stylizację rzęs i brwi.*

§ 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 salonu stylizacji rzęs i brwi 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, Wynajmujący nie uzyska zgody, o której mowa w § 5 ust. 3, albo Lokalu nie da się przystosować do wymagań sanitarnych dla salonu stylizacji rzęs i brwi 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). Ust. 3 obejmuje także sytuację, w której Wynajmujący nie uzyska zgody na jednostkę zewnętrzną klimatyzacji (§ 5 ust. 3).*

§ 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). Ust. 2 dotyczy instalacji, a nie ścianek działowych, więc jeśli Najemca wydziela nimi gabinety, warto je w nim dopisać. Klimatyzator, który Najemca chce zabrać, a także lampy i leżanki warto wymienić w załączniku nr 3.*

§ 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