

POROZUMIENIE O CESJI UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarte w dniu [DATA] w [MIEJSCOWOŚĆ] pomiędzy:

[NAZWA / IMIĘ I NAZWISKO], z siedzibą w [ADRES], NIP [NIP], wpisanym do [KRS / CEIDG] pod numerem [NUMER] – zwanym dalej Wynajmującym,

[NAZWA / IMIĘ I NAZWISKO], z siedzibą w [ADRES], NIP [NIP] – dotychczasowym najemcą, zwanym dalej Cedentem,

oraz

[NAZWA / IMIĘ I NAZWISKO], z siedzibą w [ADRES], NIP [NIP] – nowym najemcą, zwanym dalej Cesjonariuszem,

łącznie zwanymi Stronami.

§ 1. Przedmiot porozumienia

1. Wynajmującego i Cedenta łączy umowa najmu lokalu użytkowego z dnia [DATA] wraz z aneksami nr [NUMERY] (dalej: Umowa Najmu), której przedmiotem jest lokal o powierzchni [POWIERZCHNIA] m² położony w [ADRES LOKALU] (dalej: Lokal).
2. Umowa Najmu została zawarta na czas [oznaczony do dnia [DATA] / nieoznaczony], z okresem wypowiedzenia [OKRES], a aktualny czynsz wynosi [KWOTA] zł netto miesięcznie powiększony o opłaty eksploatacyjne.
3. Na mocy niniejszego porozumienia Cedent przenosi na Cesjonariusza ogół praw i obowiązków wynikających z Umowy Najmu, a Cesjonariusz prawa te nabywa i obowiązki przejmuje.

§ 2. Zgoda Wynajmującego

1. Wynajmujący niniejszym wyraża nieodwołalną zgodę na przeniesienie praw i obowiązków z Umowy Najmu z Cedenta na Cesjonariusza, w zakresie obejmującym zarówno przelew wierzytelności (art. 509 Kodeksu cywilnego), jak i przejęcie długu (art. 519 § 2 pkt 2 Kodeksu cywilnego).
2. Wynajmujący oświadcza, że zapoznał się z danymi Cesjonariusza i nie wnosi zastrzeżeń co do jego osoby jako najemcy.
3. Wynajmujący zobowiązuje się nie wypowiadać Umowy Najmu wyłącznie z powodu zmiany najemcy dokonanej niniejszym porozumieniem.

§ 3. Data przejścia praw i obowiązków

1. Przeniesienie następuje z dniem [DATA PRZEJŚCIA] (dalej: Dzień Cesji), z chwilą podpisania niniejszego porozumienia przez wszystkie trzy Strony [oraz spełnienia warunku z § 5 ust. 2 – jeżeli dotyczy].
2. Od Dnia Cesji Cesjonariusz wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki najemcy, w tym obowiązek zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych.
3. Czynsz i opłaty za miesiąc, w którym przypada Dzień Cesji, Strony rozliczają proporcjonalnie do liczby dni – zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 7.

§ 4. Oświadczenie o stanie rozliczeń

1. Wynajmujący oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszego porozumienia Cedent nie zalega wobec niego z zapłatą czynszu, opłat eksploatacyjnych ani jakichkolwiek innych należności wynikających z Umowy Najmu.
2. Wynajmujący oświadcza, że nie złożył i nie zamierza złożyć oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy Najmu, nie wezwał Cedenta do zapłaty zaległości ani nie naliczył kar umownych pozostających do rozliczenia.
3. Wynajmujący oświadcza, że nie są mu znane okoliczności uzasadniające rozwiązanie Umowy Najmu przed terminem.
4. Za wszelkie zobowiązania wobec Wynajmującego powstałe przed Dniem Cesji odpowiada wyłącznie Cedent; za powstałe od Dnia Cesji – wyłącznie Cesjonariusz. Wynajmujący zwalnia Cesjonariusza z odpowiedzialności za zobowiązania Cedenta powstałe przed Dniem Cesji.

§ 5. Kaucja gwarancyjna

Kaucja wpłacona przez Cedenta wynosi [KWOTA] zł. Strony wybierają jeden z poniższych wariantów rozliczenia i skreślają drugi:

Wariant A – nowa kaucja

1. Cesjonariusz wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości [KWOTA] zł w terminie [LICZBA] dni od zawarcia niniejszego porozumienia, na rachunek [NUMER RACHUNKU].
2. Wynajmujący zwróci Cedentowi dotychczasową kaucję w terminie [LICZBA] dni od zaksięgowania wpłaty Cesjonariusza, pomniejszoną wyłącznie o należności wymagalne na Dzień Cesji, których istnienie Wynajmujący wykaże.

Wariant B – przeniesienie kaucji

1. Dotychczasowa kaucja pozostaje u Wynajmującego i z Dniem Cesji zalicza się ją na poczet kaucji należnej od Cesjonariusza; Wynajmujący potwierdza, że kaucja jest w pełnej wysokości i nie została naruszona.
2. Cesjonariusz zwróci Cedentowi równowartość kaucji bezpośrednio, w terminie [LICZBA] dni od Dnia Cesji – rozliczenie to nie dotyczy Wynajmującego.
3. Po zakończeniu najmu kaucja podlega zwrotowi na rzecz Cesjonariusza, na zasadach określonych w Umowie Najmu.

§ 6. Nakłady i ulepszenia

1. Cedent oświadcza, że poczynił w Lokalu nakłady i ulepszenia obejmujące w szczególności: [WYMIENIĆ – np. klimatyzacja, zabudowa meblowa, instalacja wentylacyjna, prace adaptacyjne], o łącznej wartości [KWOTA] zł.
2. Cedent przenosi na Cesjonariusza wszelkie roszczenia wobec Wynajmującego o zwrot wartości nakładów i ulepszeń, jakie mogą powstać w związku z zakończeniem najmu, a Cesjonariusz roszczenia te przyjmuje.
3. Wynajmujący przyjmuje powyższe przeniesienie do wiadomości i potwierdza, że po zakończeniu najmu rozliczy nakłady wyłącznie z Cesjonariuszem.
4. Rozliczenie nakładów między Cedentem a Cesjonariuszem następuje [w ramach ceny transakcji / odrębnie, w kwocie [KWOTA] zł płatnej do dnia [DATA]].

§ 7. Wydanie Lokalu i protokół

1. Wydanie Lokalu Cesjonariuszowi nastąpi w Dniu Cesji na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Cedenta i Cesjonariusza, z udziałem Wynajmującego.
2. Protokół obejmie w szczególności: stan techniczny Lokalu, spis przekazanego wyposażenia, stany liczników mediów oraz liczbę wydanych kluczy i kart dostępu.
3. Cesjonariusz oświadcza, że znany mu jest stan techniczny Lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń [z wyjątkiem: [WYMIENIĆ]].

§ 8. Pozostałe postanowienia Umowy Najmu

1. Poza zmianą osoby najemcy Umowa Najmu pozostaje w mocy w niezmienionym brzmieniu; w szczególności bez zmian pozostają: okres obowiązywania, wysokość i zasady waloryzacji czynszu, zakres dozwolonej działalności w Lokalu oraz zasady wypowiedzenia.
2. Wynajmujący potwierdza, że Cesjonariuszowi przysługuje przewidziana Umową Najmu opcja przedłużenia najmu na okres [OKRES] na dotychczasowych warunkach [— jeżeli dotyczy].

§ 9. Oświadczenia Cedenta

Cedent oświadcza, że:

1. jest jedynym najemcą Lokalu i przysługują mu wszystkie prawa przenoszone niniejszym porozumieniem,
2. prawa te nie są obciążone na rzecz osób trzecich ani zajęte w postępowaniu egzekucyjnym,
3. nie oddał Lokalu ani jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej [z wyjątkiem: [WYMIENIĆ]],
4. przekazał Cesjonariuszowi kompletną dokumentację dotyczącą Lokalu, w tym Umowę Najmu ze wszystkimi aneksami.

§ 10. Odstępne

1. Z tytułu wyrażenia zgody na cesję Wynajmującemu przysługuje jednorazowe wynagrodzenie w wysokości [KWOTA] zł, płatne przez [Cedenta / Cesjonariusza] w terminie [LICZBA] dni od zawarcia porozumienia.
2. Zapłata wynagrodzenia wyczerpuje wszelkie roszczenia Wynajmującego związane ze zmianą najemcy.
3. Jeżeli Strony nie przewidują odstępnego — niniejszy paragraf skreśla się.

§ 11. Postanowienia końcowe

1. Zmiany niniejszego porozumienia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się postanowienia Umowy Najmu oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory rozstrzyga sąd właściwy miejscowo dla położenia Lokalu.
4. Porozumienie sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

[PODPIS, IMIĘ I NAZWISKO]

Cedent (dotychczasowy najemca)

[PODPIS, IMIĘ I NAZWISKO]

Cesjonariusz (nowy najemca)

[PODPIS, IMIĘ I NAZWISKO]

Niniejszy wzór ma charakter informacyjny i edukacyjny. Nie stanowi porady prawnej ani podatkowej. Przed podpisaniem jakiegokolwiek dokumentu skonsultuj jego treść z radcą prawnym lub adwokatem, dostosowując ją do okoliczności konkretnej transakcji.

Pobrano z kupbiz.pl/wzory-dokumentow/cesja-umowy-najmu-lokalu