

WZÓR
UMOWY NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH
STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ AMW

UMOWA Nr - L/OKN/2016
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

spisana w Krakowie, pomiędzy:

- **Wynajmującym - Agencją Mienia Wojskowego** z siedzibą ul. Nowowiejska 26A, 00-911 Warszawa, reprezentowaną przez **Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Krakowie**, z siedzibą ul. Montelupich 3, 31-155 Kraków, NIP: 526-10-38-122:

.....

a

- **Najemcą –**

następującej treści:

§1

Wynajmujący oświadcza, że na podstawie art. 59 ust.1 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U.2016, poz. 614 j.t.) włada **lokałem użytkowym** o pow. użytk.....m² wraz z przynależnym **terenem o pow.m²** (zwanym dalej przedmiotem najmu), usytuowanym **w przy ul.**, znajdującym się na nieruchomości składającej się z działki nr obr., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW gruntowa nr przez Sąd Rejonowy w

§2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal oraz teren opisany w § 1 niniejszej umowy z przeznaczeniem na, zaś Najemca przyjmuje ten lokal do używania i oświadcza, że lokal wykorzysta zgodnie z przeznaczeniem.
2. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmieniać określonego w §2 ust. 1 sposobu korzystania z przedmiotu najmu oraz rodzaju prowadzonej działalności.
3. Wynajmujący przekaze Najemcy przedmiot najmu na podstawie protokołu przekazania, w którym będzie opisany stan lokalu. Protokół ten będzie stanowił integralną część niniejszej umowy.
4. Warunkiem wydania przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym, jest dostarczenie przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w § 10 ust. 4 niniejszej umowy, w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
5. Za szkody spowodowane w przedmiocie najmu odpowiedzialność ponosi Najemca.
6. W przypadku: zużycia przedmiotu najmu w stopniu przekraczającym zużycie wynikające z normalnego używania lub zniszczeń powstałych w wyniku niewłaściwego korzystania z przedmiotu najmu, a także zniszczenia lub uszkodzenia wyposażenia przedmiotu najmu stanowiące własność Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się pokryć Wynajmującemu równowartość zaistniałej szkody lub pokryć koszty naprawy.

§3

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym, technicznym i faktycznym przedmiotu najmu i nie będzie wnosił roszczeń z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych przedmiotu najmu.
2. Najemca oświadcza, że przystosuje przedmiot najmu do potrzeb prowadzenia w nim działalności własnym staraniem i na własny koszt, bez możliwości dochodzenia zwrotu

kosztów i nakładów od Wynajmującego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej rozwiązaniu.

3. W przypadku gdy do prowadzenia planowanej przez Najemcę działalności gospodarczej wymagane będzie uzyskanie zezwolenia lub decyzji stosownych organów, to uzyskanie takiego zezwolenia lub decyzji obciążać będzie Najemcę.
4. Najemca jakiegokolwiek prace remontowe, modernizacyjne lub adaptacyjne, może wykonać o ile otrzyma uprzednią pisemną zgodę Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, że wszelkie ewentualne prace dotyczące substancji lokalu stanowiącego przedmiot najmu, będzie wykonywał własnym staraniem i na własny koszt oraz nie będzie dochodził zwrotu poniesionych nakładów zarówno w trakcie trwania stosunku najmu jak i po jego wygaśnięciu.
6. W przypadku wystąpienia awarii lub innych uszkodzeń wynikłych z niewłaściwie prowadzonych robót lub niewłaściwego używania przedmiotu najmu, wszelkie szkody z tego tytułu pokryje Najemca.
7. Najemca zobowiązany jest do wykonywania, we własnym zakresie i na własny koszt, przeglądów technicznych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz do przekazywania Wynajmującemu kopii dokumentacji z ww. przeglądów.
8. Umieszczenie reklamy, szyldu reklamowego, tabliczki informacyjnej, bądź też innej formy informacji o prowadzonej przez Najemcę w przedmiocie najmu działalności gospodarczej na elewacji Budynku, wymaga zgody Wynajmującego.

§4

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować przedmiot najmu w całości lub w części, ani oddawać go pod innym tytułem odpłatnym lub darmym w używanie osobom trzecim, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa w zakresie bhp oraz ochrony mienia.
3. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie przeciwpożarowym zgodnie z ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji (wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej itp.) lub powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych lub losowych.
5. Wynajmującemu i jego organom przysługuje prawo kontroli zgodności sposobu wykorzystania i używania przedmiotu najmu z treścią niniejszej umowy.
6. Najemca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie utrzymywać przedmiot najmu w należytych stanie technicznym i estetycznym, w tym do bieżącej konserwacji, remontów i napraw przedmiotu najmu.
7. W przypadku konieczności usunięcia awarii, dokonania napraw lub remontów w przedmiocie najmu, które nie obciążają Najemcy, jest on zobowiązany w każdym czasie zapewnić swobodny dostęp do przedmiotu najmu, zarówno Wynajmującemu, jak również osobom upoważnionym przez Wynajmującego.
8. Jeżeli w przedmiocie najmu znajdzie konieczność naprawy lub wymiany instalacji technicznej lub innych elementów, a Najemca działając nawet za zgodą Wynajmującego zabudował takie instalacje lub inne elementy, wówczas Najemca zobowiązany będzie na własny koszt i ryzyko dokonać demontażu ww. zabudowy.
9. Najemca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie utrzymywać porządek i czystość w przedmiocie najmu i w jego obrębie, w tym w szczególności do wykaszania trawy, odśnieżania terenu i dachu budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu wraz z usuwaniem nawisów śnieżnych, sopli i gołoledzi oraz systematycznie udrażniać kanały odpływowe dla zapewnienia zejścia wód topniejących śniegów, jak również czyścić rynny.
10. W przypadku nie dopełnienia bądź też nienależytego wykonania któregokolwiek z obowiązków określonych w ust. 9 niniejszego paragrafu, Najemca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą z tego tytułu.

§5

1. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć na czas trwania umowy najmu w zakresie O.C. deliktowe i kontraktowe z klauzulą OC Najemcy na terenie lokalu i przyległego do niego terenu.
2. Kopię polisy ubezpieczeniowej Najemca dostarczy Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy oraz zobowiązuje się do corocznego odnawiania polisy ubezpieczeniowej oraz przedkładania jej kopii Wynajmującemu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do przedmiotu najmu wynikłe z zalania, ognia i innych zdarzeń losowych – Najemca jest zobowiązany dokonać ubezpieczenia tego mienia na koszt własny.
4. Odpowiedzialność za szkody poniesione przez osoby trzecie w przedmiocie najmu lub wskutek nie wykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy ponosi Najemca.

§6

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu miesięcznie czynszu najmu w wysokościzł (słownie złotych:/100) plus należny podatek VAT według stawki z dnia wystawienia faktury – na dzień zawarcia niniejszej umowy obowiązuje stawka 23% i na dzień zawarcia umowy łączna kwota czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi:
.....
2. **Obowiązek zapłaty czynszu powstaje od dnia protokolarnego przekazania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy.**
3. Obowiązek zapłaty czynszu powstaje od dnia zawarcia niniejszej umowy. W przypadku jeżeli obowiązek płacenia czynszu powstaje lub ustaje w środku miesiąca, Wynajmującemu za taki miesiąc będzie przysługiwał czynsz proporcjonalny do okresu trwania stosunku najmu przyjmując, że każdy miesiąc ma 30 dni.
4. Wynajmujący jest uprawniony do podwyższenia stawki czynszu określonej w ust.1 niniejszego paragrafu, nie częściej niż raz w roku i nie rzadziej niż raz na trzy lata o stosowny wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
5. O zmianie wysokości stawki czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 4 powyżej, Wynajmujący zawiadamia Najemcę w drodze jednostronnego pisemnego powiadomienia, najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Złożenie przez Najemcę przed upływem zakreślonego w powiadomieniu terminu oświadczenia, iż odmawia on zaakceptowania nowej stawki czynszu skutkuje rozwiązaniem umowy przez Wynajmującego z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym Najemca otrzymał oświadczenie wskazane w zdaniu poprzednim.
6. Niezależnie od podwyżki stawki czynszu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu, Wynajmujący zastrzega, iż w uzasadnionych przypadkach wezwie Najemcę do negocjacji, przy czym w przypadku nie uzgodnienia nowej stawki, Wynajmujący może zlecić ustalenia przez rzeczoznawcę majątkowego, na koszt Najemcy, wysokości stawki czynszu najmu. Niewyrażenie przez Najemcę zgody na zaproponowane rozwiązanie lub nieprzyjęcie przez Najemcę określonej przez rzeczoznawcę stawki czynszu, skutkuje wypowiedzeniem umowy z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§7

1. Najemca zobowiązany jest od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego wraz z terenem, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy, do regulowania we własnym zakresie podatku od nieruchomości za przedmiot najmu, bezpośrednio do organu podatkowego właściwego dla położenia przedmiotu najmu.
2. Na każde żądanie Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie do przedłożenia Wynajmującemu, dowodu zapłaty podatku od nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 tego paragrafu.

3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym w przypadku niedostarczenia dowodu zapłaty, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, w terminie określonym przez Wynajmującego.

§8

1. Niezależnie od czynszu określonego w §6 ust.1, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego, co miesiąc z góry, zaliczek za media według stawek odpowiadających obciążeniom Wynajmującego z tego tytułu, których wysokość na dzień zawarcia umowy wynosi:

- a) **zimna woda** - zaliczka w wysokości ...zł (słownie złotych:/100) plus należny podatek VAT według stawki z dnia wystawienia faktury – na dzień zawarcia niniejszej umowy obowiązuje stawka 8% i na dzień zawarcia umowy łączna kwota zaliczki wraz z podatkiem VAT wynosi:

$$\dots m^3 \times \dots \text{zł}/m^3 + 8\% \text{ VAT} = \dots \text{zł} + \dots \text{zł} = \dots \text{zł}$$

(Najemca zobowiązany jest legalizować wodomierze na własny koszt)

- b) **odprowadzenie ścieków** - zaliczka w wysokości ...zł (słownie złotych:/100) plus należny podatek VAT według stawki z dnia wystawienia faktury – na dzień zawarcia niniejszej umowy obowiązuje stawka 8% i na dzień zawarcia umowy łączna kwota zaliczki wraz z podatkiem VAT wynosi:

$$\dots m^3 \times \dots \text{zł}/m^3 + 8\% \text{ VAT} = \dots \text{zł} + \dots \text{zł} = \dots \text{zł}$$

- c) **centralne ogrzewanie** - zaliczka w wysokości ...zł (słownie złotych:/100) plus należny podatek VAT według stawki z dnia wystawienia faktury – na dzień zawarcia niniejszej umowy obowiązuje stawka 23% i na dzień zawarcia umowy łączna kwota zaliczki wraz z podatkiem VAT wynosi:

$$\dots m^2 \times \dots \text{zł}/m^2 + 23\% \text{ VAT} = \dots \text{zł} + \dots \text{zł} = \dots \text{zł}$$

- d) **energia elektryczna** - zaliczka w wysokości ...zł (słownie złotych:/100) plus należny podatek VAT według stawki z dnia wystawienia faktury – na dzień zawarcia niniejszej umowy obowiązuje stawka 23% i na dzień zawarcia umowy łączna kwota zaliczki wraz z podatkiem VAT wynosi:

$$\dots \text{ kWh} \times \dots \text{zł} + 23\% \text{ VAT} = \dots \text{zł} + \dots \text{zł} = \dots \text{zł}$$

2. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej i przedstawienia kserokopii zawartej umowy Wynajmującemu. Do czasu zawarcia tej umowy oraz dostarczenia jej kopii Wynajmującemu, Najemca zobowiązany będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego zaliczki na poczet pokrycia kosztów zużytej energii elektrycznej w wysokości określonej w ust.1 pkt. d niniejszego paragrafu.
3. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umowy na gospodarowanie odpadami komunalnymi z przedmiotu najmu bądź do złożenia w stosownym urzędzie odrębnej deklaracji na gospodarowanie odpadami komunalnymi z lokalu oraz zobowiązuje się do dostarczenia Wynajmującemu kopii złożonej deklaracji najpóźniej w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy najmu lokalu.
4. Opłaty za media określone w ust. 1 niniejszego paragrafu, naliczane są zaliczkowo i podlegają rozliczeniu według zasad obowiązujących w budynku, w którym usytuowany jest przedmiot najmu, w wysokościach i terminach wynikających z rozliczenia dokonanego przez zarządcę Budynku.
5. Wysokość opłat za media, może ulec zmianie w przypadku zmian cen oraz norm zużycia za te usługi. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty według nowych stawek.
6. Wynajmujący zobowiązany jest powiadomić Najemcę w formie pisemnej o zmianie wysokości opłat za media, w tym cen i norm zużycia, przy czym zmiana opłat za media nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.

§9

1. Czynnosc oraz opłaty za media określone w §8 ust. 1 niniejszej umowy, Najemca będzie opłacał z góry do 15-tego każdego miesiąca, przelewem na konto bankowe Wynajmującego:

Bank Gospodarstwa Krajowego 14 1130 1150 0012 1243 8520 0001

Podstawą do wnoszenia opłat w terminie wskazanym w zdaniu poprzednim jest niniejsza umowa najmu.

2. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu albo innych wymaganych świadczeń pieniężnych Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe do dnia zapłaty.
3. Wynajmujący zobowiązany jest powiadomić Najemcę w formie pisemnej w przypadku zmiany numeru rachunku bankowego wskazanego w ust. 1 niniejszego paragrafu, bez konieczności sporządzenia aneksu.

§10

1. Najemca przed podpisaniem niniejszej umowy wpłacił na konto Wynajmującego **kaucję gwarancyjną w wysokościzł** (słownie złotych:00/100) zabezpieczającą pokrycie ewentualnych przyszłych roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy.
2. Kaucja gwarancyjna, o której mowa w ust. 1 tego paragrafu, podlega oprocentowaniu stosowanemu przez bank dla konta a'vista Wynajmującego, na którym została złożona.
3. Kaucja wraz z oprocentowaniem zostaje zwrócona Najemcy w terminie 14 dni od dnia protokolarnego przejścia przez Wynajmującego przedmiotu najmu jednak nie wcześniej niż po uregulowaniu przez Najemcę wszystkich opłat i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązuje się w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy dostarczyć Wynajmującemu, notarialne oświadczenie o poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie **art. 777 §1 pkt. 4 i 5** kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie opuszczenia i wydania przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy oraz obowiązku zapłaty czynszu i innych opłat wynikających z umowy, w tym odsetek, odszkodowań, kar umownych i kosztów egzekucji wynikających z umowy.
5. Najemca zobowiązany jest poddać się rygorowi egzekucyjnemu, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, do kwoty 12-krotności czynszu brutto wskazanego w §6 ust. 1 umowy wraz z opłatami za media brutto, o których mowa w 8 ust. 1 umowy.
6. Wynajmujący ma prawo wystąpienia o nadanie aktowi klauzuli wykonalności w terminie 24 miesięcy od rozwiązania niniejszej umowy najmu, a jedynym warunkiem prowadzenia egzekucji winno być uprzednie pisemne wezwanie do uiszczenia należnej Wynajmującemu kwoty.
7. Niedostarczenie przez Najemcę notarialnego oświadczenia, o którym mowa w pkt. 4 tego paragrafu, w terminie 14 dni od daty podpisania umowy, skutkować będzie rozwiązaniem umowy najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§11

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy bez podania przyczyny, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym, w razie stwierdzenia:
 - 1) powstania zaległości z tytułu czynszu najmu lub innych opłat za okres 2- miesięcy, przy czym uregulowanie zaległych należności wraz z ustawowymi odsetkami w okresie dwóch tygodni od daty otrzymania przez Najemcę pisma o wypowiedzeniu umowy powoduje, iż wypowiedzenie to nie będzie wywoływało skutków prawnych,
 - 2) podnajmu, użyczenia lub udostępnienia pod jakimkolwiek innym tytułem odpłatnym lub darmym przedmiotu najmu osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego
 - 3) użytkowania przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem,
 - 4) dewastacji przedmiotu najmu,
 - 5) nie przejścia przez Najemcę przedmiotu najmu w uzgodnionym terminie,

- 6) nie dotrzymania przez Najemcę któregokolwiek z warunków umowy, w szczególności w zakresie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej czy zapłaty podatku od nieruchomości.
4. Wynajmujący wyznaczy Najemcy termin wydania przedmiotu najmu, przypadający nie później niż w ciągu 7 dni od zakończenia stosunku najmu. Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, bez jakichkolwiek rzeczy stanowiących własność Najemcy lub osób trzecich.
5. Strony umowy ustalają, że w przypadku nie zwrócenia przedmiotu najmu Wynajmującemu przez Najemcę w terminie określonym w ust. 4 niniejszego paragrafu, Najemca będzie płacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
6. Strony umowy ustalają, że w przypadku nienależytego wywiązywania się z zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości jednomiesięcznego czynszu. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
7. W przypadku nie przejęcia przez Najemcę przedmiotu najmu w uzgodnionym terminie, Najemca będzie płacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia w przejściu przedmiotu najmu. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
8. Najemca zobowiązany jest do informowania Wynajmującego o zmianie swojego adresu. Brak powiadomienia skutkuje tym, iż pisma przesłane na ostatni znany Wynajmującemu adres Najemcy uznaje się za doręczone skutecznie.

§12

Wynajmujący zobowiązuje się do przetwarzania danych osobowych Najemcy zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2014.1182 j.t.) wyłącznie w zakresie i celu realizacji niniejszej umowy.

§13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, chyba że w umowie inaczej zastrzeżono.
3. Wszelkie pisma i zawiadomienia pozostające w związku z wykonaniem niniejszej umowy będą uznane za doręczone o ile zostaną przekazane drugiej stronie: osobiście, lub pocztową przesyłką rejestrowaną.
4. Pisma przesłane drugiej stronie i przez nią nie odebrane, uznaje się za skutecznie doręczone z dniem pierwszego awizo.
5. W przypadku sporów wynikających z niniejszej umowy jej strony będą dążyć do polubownego ich rozstrzygnięcia na drodze negocjacji, a w przypadku niepowodzenia, ewentualne spory rozstrzygał będzie właściwy sąd powszechny w Krakowie.
6. Załączniki do niniejszej umowy stanowiące jej integralną część:
 - a) protokół przekazania przedmiotu najmu,
 - b) załącznik graficzny, na którym zaznaczone jest położenie przedmiotu najmu.
7. Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których otrzymują: Wynajmujący – 2 egz., Najemca – 1 egz.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: