

UMOWA NAJMU

NR ...

zawarta w Warszawie, w dniur. (zwana dalej Umową), pomiędzy:

Agencją Mienia Wojskowego z siedzibą przy ul. Nowowiejskiej 26A, 00-911 Warszawa, Oddziałem Regionalnym w Warszawie z siedzibą przy ul. Chełmżyńskiej 9, 04-247 Warszawa, NIP: 5261038122, REGON: 011263946, reprezentowaną przez:

• ...

zwaną w treści umowy **Wynajmującym**,

a

...

zwanym dalej **Najemcą**, (**Wynajmujący** oraz **Najemca** łącznie zwani Stronami), o następującej treści:

§ 1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest uprawniony do wynajęcia części nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa, położonej w Nieruchomość ujęta jest w księdze wieczystej nr ... Nieruchomość znajduje się na terenie kompleksu wojskowego nr ...
2. Integralną część Umowy stanowi załącznik graficzny, przedstawiający granice wynajmowanej części nieruchomości (załącznik nr 1).

§ 2

Wynajmujący oddaje w najem **Najemcy** nieruchomość, o której mowa w § 1 ust. 1 z przeznaczeniem na ...

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas ...
2. Umowa najmu wchodzi w życie z dniem zawarcia.

§ 4

1. Nieruchomość zostanie wydana **Najemcy** protokołem zdawczo - odbiorczym w ciągu 14 dni od dnia zawarcia Umowy. Powyższy protokół zawierać będzie opis stanu technicznego nieruchomości, który stanowił będzie podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu Umowy i po zwrocie nieruchomości przez **Najemcę**.
2. **Najemca** zobowiązuje się zwrócić **Wynajmującemu** przedmiot najmu protokołem zdawczo - odbiorczym w ciągu 7 dni od dnia zakończenia Umowy, w terminie wyznaczonym przez **Wynajmującego**, w stanie niepogorszonym, wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki, opróżniony z osób i mienia stanowiącego własność **Najemcy** oraz uporządkowany, bez obowiązku zwrotu przez **Wynajmującego** równowartości jakichkolwiek nakładów poczynionych przez **Najemcę**.
3. Protokoły zdawczo - odbiorcze, o których mowa w ust. 1 i 2, sporządzone będą w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. **Najemca** oświadcza, że stan techniczny, faktyczny i prawny przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi on z tego tytułu oraz ewentualnych wad ukrytych żadnych uwag ani zastrzeżeń.

5. W przypadku uchylenia się przez **Najemcę** od protokolarnego przejęcia przedmiotu Umowy, o którym mowa w ust. 1, **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo obciążenia **Najemcy** odszkodowaniem z tego tytułu.

§ 5

1. **Najemca** zobowiązuje się do:
 - 1) używania nieruchomości z należytą starannością, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do wykorzystywania na cele prowadzenia na niej wyłącznie działalności określonej w § 2 Umowy,
 - 2) utrzymywania nieruchomości w należyтым stanie technicznym, utrzymania na nieruchomości porządku i czystości, ponoszenia związanych z tym nakładów koniecznych, jak również do ponoszenia pełnej odpowiedzialności za wszelkie czynności wykonywane na terenie przedmiotu najmu,
 - 3) nieoddawania nieruchomości w poddzierżawę, podnajem, do bezpłatnego używania lub pod innym tytułem prawnym w całości lub w części bez uprzedniej zgody **Wynajmującego**, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
 - 4) zapewnienia właściwej ochrony przedmiotu najmu, w tym ochrony przeciwpożarowej,
 - 5) powiadomienia **Wynajmującego**, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności w terminie 7 dni od dnia jej dokonania oraz przekazania **Wynajmującemu** właściwej dokumentacji potwierdzającej zmianę.
2. W przypadku nie realizowania obowiązków wynikających z ust. 1 pkt 2, **Wynajmujący** może wykonać określone prace, a następnie kosztami obciążyć **Najemcę**.

§ 6

Najemca oświadcza, że znane są mu ograniczenia w używaniu przedmiotu najmu wynikające z przepisów prawa, a w szczególności z przepisów o ochronie przyrody, o ochronie przeciwpożarowej, przepisów o ochronie i kształtowaniu środowiska, przepisów sanitarnych, przepisów BHP, przepisów prawa budowlanego i będzie używał przedmiotu najmu zgodnie z przepisami prawa i stosownie do tych ograniczeń.

§ 7

1. **Najemca** zobowiązany będzie do przystosowania przedmiotu najmu do własnych potrzeb we własnym zakresie i na swój koszt. **Wynajmujący** nie przewiduje możliwości zwrotu żadnych poniesionych nakładów, w tym także z tego tytułu.
2. Wszelkie prace na terenie nieruchomości w tym prace remontowe, budowlane i prace wykonywane w celu wprowadzenia w przedmiocie najmu jakichkolwiek zmian i ulepszeń, będą się mogły odbyć jedynie po uzyskaniu wszelkich wymaganych prawem zgód i pozwoleń, które **Najemca** uzyska na własny koszt, we własnym zakresie i własnym staraniem, a także po uprzednim uzyskaniu zgody **Wynajmującego**.
3. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku:
 - 1) zdarzeń przez niego nie zawnionych,
 - 2) złego funkcjonowania, eksploatacji lub awarii instalacji technicznych, w które nieruchomość jest wyposażona, a które zostały założone, zmodernizowane lub konserwowane przez **Najemcę**.
4. W przypadkach, o których mowa w ust. 3, **Najemca** zobowiązany jest do naprawienia szkód powstałych wobec **Wynajmującego**, jak i wobec osób trzecich, własnym

staraniem i na własny koszt, zarówno w przypadku szkód powstałych w wyniku jego działania, jak i zaniechania.

5. **Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność za skutki zdarzeń mogących wystąpić na terenie przedmiotu najmu przez cały okres korzystania z nieruchomości.

§ 8

1. **Najemca** ponosi wyłączną odpowiedzialność prawną i materialną z tytułu ewentualnych szkód wynikłych wobec **Wynajmującego** i osób trzecich, powstałych w skutek nieprzestrzegania przepisów prawa, w szczególności przepisów, o których mowa w § 6 Umowy oraz w wyniku prowadzonej na terenie przedmiotu najmu działalności.
2. **Najemca** oświadcza, że w przypadku zaistnienia jakiegokolwiek wypadku w związku z prowadzoną przez niego działalnością na nieruchomości, nie będzie dochodził od **Wynajmującego** jakichkolwiek roszczeń, w tym w szczególności roszczeń odszkodowawczych.

§ 9

1. **Wynajmujący** zastrzega sobie lub upoważnionym przez siebie osobom prawo wstępu na teren przedmiotu najmu i dokonania oględzin poszczególnych jego składników, w celu skontrolowania przestrzegania przez **Najemcę** postanowień Umowy.
2. Z prawa, o którym mowa w ust. 1, **Wynajmujący** będzie korzystał w obecności **Najemcy** lub w obecności osoby przez Niego upoważnionej.
3. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej Umowy, **Wynajmujący** przedstawi **Najemcy**, w ciągu 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu najmu, sporządzone w formie pisemnej uwagi, do których **Najemca** zobowiązany będzie zastosować się niezwłocznie w ciągu 3 dni roboczych od dnia ich doręczenia.

§ 10

1. **Najemca** zobowiązuje się do uiszczania Wynajmującemu, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, bez wezwania na rachunek bankowy nr

...

prowadzony przez Bank Gospodarstwa Krajowego, czynszu miesięcznego w wysokości ... zł netto (słownie: ... złotych), powiększonego o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami o podatku od towarów i usług wg stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego. Na wysokość czynszu netto składają się:

- 1) czynsz bazowy w wysokości ... zł,
- 2) podatek od nieruchomości w wysokości ... zł,
- 3) opłata z tytułu trwałego zarządu wysokości ... zł.

Na dzień podpisania Umowy czynsz wraz z podatkiem VAT **wynosi ... zł** (słownie... złotych .../100).

2. Czynsz bazowy, o którym mowa w ust. 1, podlega waloryzacji nie częściej niż raz na rok i nie rzadziej niż raz na trzy lata, w oparciu o aktualny dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja, o której mowa, nie stanowi zmiany warunków Umowy, nie wymaga sporządzenia aneksu i zostanie dokonana poprzez pisemne zawiadomienie **Najemcy**.

3. **Wynajmujący** uprawniony jest do renegotjowania stawki czynszu w uzasadnionych przypadkach w drodze negocjacji z **Najemcą**, przy czym nieprzyjęcie przez **Najemcę** nowej stawki czynszu może być powodem ustalenia przez rzeczoznawcę majątkowego, na koszt **Najemcy**, wysokości czynszu z tytułu najmu, o ile **Najemca** wyrazi zgodę na takie rozwiązanie.
4. Wysokość czynszu podlega aktualizacji w przypadku zmiany wysokości podatku od nieruchomości oraz opłaty z tytułu trwałego zarządu, wskazanych w ust. 1 pkt 2 i 3.
5. **Wynajmujący** zobowiązany jest wystawić **Najemcy** fakturę VAT i przesłać ją do końca każdego miesiąca. **Najemca** zobowiązany jest do poinformowania **Wynajmującego** na piśmie o fakcie nieotrzymania faktury w tym terminie.
6. **Wynajmujący** zastrzega sobie możliwość zmiany wysokości czynszu stosownie do treści art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

§ 11

1. (*Zarządca, administrator, użytkownik*) nieruchomości, zobowiązany jest do zapewnienia **Najemcy** dostępu do mediów, natomiast **Najemca**, jeżeli jest to konieczne, w porozumieniu z (*zarządcą, administratorem, użytkownikiem*), własnym staraniem i na własny koszt zapewni sobie odpowiednie przyłącze do wszelkich niezbędnych mediów.
2. Opłaty za zużyte media obciążają **Najemcę**.
3. **Wynajmujący** będzie refakturował **Najemcy** koszty ... (*rodzaje mediów*). Podstawą refakturowania będzie faktura VAT wystawiona **Wynajmującemu** przez zarządcę, administratora lub użytkownika nieruchomości.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 3, rozliczane będą na zasadach ... (*określonych w załączniku do umowy użyczenia nieruchomości, na podstawie której Wynajmujący gospodaruje nieruchomością albo w odrębnym porozumieniu lub odrębnej umowie, zawartych pomiędzy Stronami.*)
5. **Najemca** zobowiązuje się do regulowania opłat, o których mowa w ust. 3, w terminach wskazanych na fakturach wystawionych przez **Wynajmującego**.

§ 12

1. **Najemca** zobowiązuje się najpóźniej w terminie 14 dni od dnia podpisania Umowy, uzyskać i posiadać przez cały okres obowiązywania Umowy, umowę ubezpieczeniową, w tym w zakresie O.C. deliktowe i kontraktowe z klauzulą OC **Najemcy** oraz przedstawić **Wynajmującemu** dowód ubezpieczenia i opłacenia składki ubezpieczeniowej.
2. Dochodzenie roszczeń z tytułu ubezpieczenia obciąża **Najemcę**.
3. **Wynajmujący**, przez cały okres obowiązywania Umowy, nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody powstałe na nieruchomości, jak również za jakiegokolwiek mienie znajdujące się na terenie przedmiotu najmu. **Wynajmujący** nie ponosi ponadto odpowiedzialności za brak ubezpieczenia **Najemcy**, o którym mowa w ust. 1. Za ewentualne szkody, o których mowa oraz mienie, odpowiedzialność ponosi wyłącznie **Najemca**.

§ 13

1. **Najemca** wpłacił na konto **Wynajmującego** na rachunek bankowy BGK ... kaucję gwarancyjną w wysokości ... zł (słownie: ... złotych). Za datę dokonania zapłaty kaucji gwarancyjnej uważa się datę uznania rachunku bankowego **Wynajmującego**.

2. Kaucja gwarancyjna będzie zdeponowana na posiadanym przez **Wynajmującego**, wskazanym w ust. 1, rachunku bankowym w Banku Gospodarstwa Krajowego. Kaucja podlega oprocentowaniu naliczanemu wg podstawowej stopy procentowej rachunku bankowego wskazanego w ust. 1, przez cały okres trwania Umowy.
3. Kaucja gwarancyjna przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń **Wynajmującego** z tytułu wyrządzonych przez **Najemcę** szkód na nieruchomości, pogorszenia stanu technicznego nieruchomości, zaległości z tytułu czynszu i opłat dodatkowych, wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez **Najemcę** zobowiązań umownych.
4. **Wynajmujący** może dokonać potrącenia z kaucji gwarancyjnej z tytułów, o których mowa w ust. 3, na co **Najemca** niniejszym wyraża zgodę.
5. W przypadku wykorzystania przez **Wynajmującego** części lub całości kaucji gwarancyjnej na cele wymienione w ust. 3, **Najemca** zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, w ciągu 14 dni od daty otrzymania sporządzonego w formie pisemnej wezwania od **Wynajmującego**.
6. W czasie trwania Umowy, **Najemca** nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji gwarancyjnej.
7. Kaucja gwarancyjna wraz z odsetkami podlega zwrotowi, na rachunek bankowy określony przez **Najemcę** w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, o którym mowa w § 4 ust. 2 Umowy. W przypadku, gdy na dzień podpisania protokołu brak jest możliwości rozliczenia mediów komunalnych lub innych opłat, kaucja zostanie zwrócona w ciągu 14 dni od dnia uregulowania przez **Najemcę** wszelkich opłat i zobowiązań wynikających z Umowy.

§ 14

1. Za datę dokonania zapłaty czynszu, o którym mowa w § 10 ust. 1 Umowy oraz opłat dodatkowych, o których mowa w § 11 ust. 3 Umowy, uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego **Wynajmującego**.
2. **Najemca** upoważnia **Wynajmującego** do przesyłania wystawionych faktur za pośrednictwem poczty listem zwykłym.
3. **Najemca** w każdym miesiącu obowiązywania Umowy, w przypadku nieotrzymania faktur obejmujących opłaty dodatkowe, ma obowiązek dokonania wpłaty w takiej samej wysokości, jaka wskazana była w ostatniej otrzymanej fakturze. Jednocześnie ma obowiązek niezwłocznie powiadomić **Wynajmującego** o tym fakcie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Wszelkie różnice wynikające z dokonanej wpłaty i wysokości ostatecznie otrzymanych faktur będą regulowane przez **Najemcę** w ciągu 14 dni od ich otrzymania. W przypadku nadpłaty, kwota nadpłaty zostanie zaliczona na poczet następnej faktury. Strony ustalają, że brak zawiadomienia oznacza, że faktury zostały odebrane i będą uregulowane w terminach w nich wskazanych.
4. W przypadku nieuiszczenia czynszu i opłat dodatkowych w terminach wskazanych w Umowie i na fakturach, **Wynajmującemu** przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. W przypadku zalegania przez **Najemcę** z płatnościami wynikającymi z Umowy, dokonane przez **Najemcę** wpłaty, **Wynajmujący** ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na zaległy czynsz i zaległe opłaty dodatkowe, a w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty dodatkowe bieżące.

6. **Najemca** oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług oraz jest uprawniony do otrzymywania faktur VAT.

§ 15

1. **Najemca** zobowiązuje się złożyć w ciągu 14 dni od dnia zawarcia Umowy oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z tytułu roszczeń **Wynajmującego**, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie:
 - 1) spłaty kwoty zadłużenia z tytułu czynszu za najem, o którym mowa w § 10 oraz pozostałych opłat, o których mowa w § 11 wraz z odsetkami, odszkodowaniami, karami umownymi i innymi opłatami wynikającymi z Umowy, do wysokości w kwocie dwunastokrotności stawki czynszu brutto, określonego w § 10 ust. 1, jeżeli **Najemca** opóźni się z zapłatą wynikających z Umowy należności co najmniej o 14 dni,
 - 2) opuszczenia i wydania nieruchomości po rozwiązaniu Umowy, jeżeli **Najemca** opóźni się z wydaniem nieruchomości co najmniej o 7 dni.
2. **Wynajmujący** będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 24 miesięcy od dnia zakończenia Umowy.
3. Koszt aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, ponosi **Najemca**.
4. Dostarczenie przez **Najemcę** oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, stanowi podstawę do przekazania nieruchomości protokołem zdawczo - odbiorczym, o którym mowa w § 4 ust. 1 Umowy.

§ 16

Najemca, bez zgody **Wynajmującego**, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, nie może przenieść przysługujących mu z tytułu zawarcia Umowy wierzytelności na osobę trzecią.

§ 17

1. **Wynajmujący** może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku, gdy **Najemca**:
 - 1) używa nieruchomości w sposób, który skutkuje powstaniem szkód, zanedbuje nieruchomość do tego stopnia, że narażona zostaje na zniszczenie i mimo upomnienia **Wynajmującego** nie przestaje używać nieruchomości w taki sposób,
 - 2) korzysta z nieruchomości niezgodnie z zapisami Umowy lub jej przeznaczeniem, określonym w § 2 Umowy,
 - 3) dopuszcza się wykonania prac remontowych, jakichkolwiek zmian lub ulepszeń oraz innych działań, wpływających na stan techniczny nieruchomości, bez wymaganych prawem zgód i pozwoleń oraz bez uzyskania pisemnej zgody **Wynajmującego**,
 - 4) dwukrotnie uchyła się od protokolarnego przejęcia nieruchomości, o którym mowa w § 4 ust. 1, z przyczyn nie leżących pod stroną **Wynajmującego**,
 - 5) nie zastosuje się do uwag **Wynajmującego**, utworzonych w przypadku naruszenia postanowień Umowy, stwierdzonych przez **Wynajmującego** po oględzinach przedmiotu Umowy, do czego jest zobowiązany zgodnie z § 9 ust. 3 Umowy,
 - 6) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu, o którym mowa w § 10 ust. 1 lub opłat dodatkowych, o których mowa w § 11 ust. 3 oraz powstaje opóźnienie w płatnościach przekraczające co najmniej dwa pełne okresy płatności,

- 7) nie dochował obowiązku uzupełnienia kaucji gwarancyjnej, o czym mowa w § 13 ust. 5 Umowy,
 - 8) nie wywiązał się z obowiązku uzyskania zgody na przeniesienie wierzytelności na osobę trzecią, o czym mowa w § 16 Umowy,
 - 9) oddał nieruchomości w poddzierżawę, podnajem, do bezpłatnego używania lub pod innym tytułem prawnym w całości lub części bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**.
2. **Wynajmujący** może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy **Najemca**:
 - 1) nie stosuje się do przepisów prawa, do czego zobowiązany jest zgodnie z zapisami § 6 Umowy,
 - 2) utrudnia lub uniemożliwia **Wynajmującemu** dokonanie oględzin przedmiotu najmu, o których mowa w § 9 ust. 1 Umowy,
 - 3) nie wyraził zgody na ustalenie przez rzeczoznawcę majątkowego, na koszt **Najemcy**, wysokości czynszu z tytułu najmu, w związku z renegocjacją stawki czynszu, o której mowa w § 10 ust. 3 Umowy,
 - 4) nie dostarczył **Wynajmującemu** w terminie oświadczenia w formie aktu notarialnego, o którym mowa w § 15 ust. 1 Umowy.
 3. **Wynajmujący** może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku wypowiedzenia przez Stołeczny Zarząd Infrastruktury umowy użyczenia, na podstawie której **Wynajmujący** gospodaruje przedmiotem najmu.
 4. Wypowiedzenie Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
 5. **Najemca** zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wcześniejszego rozwiązania Umowy.

§ 18

W przypadku uchylania się przez **Najemcę** od wydania przedmiotu najmu po zakończeniu Umowy, **Wynajmujący** obciąży **Najemcę** wynagrodzeniem za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego w wysokości dwukrotnej stawki czynszu brutto, proporcjonalnie za każdy dzień korzystania z nieruchomości.

§ 19

1. Wszelką korespondencję do **Wynajmującego**, **Najemca** będzie doręczał na adres: ul. Chełmżyńska 9, 04-247 Warszawa, natomiast korespondencję do **Najemcy**, **Wynajmujący** będzie dostarczał na adres: ...
2. Strony mają obowiązek wzajemnego powiadamiania się na piśmie, pod rygorem nieważności, o każdej zmianie adresu do korespondencji oraz każdej zmianie danych, w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że pisma wysłane na adres wskazany w ust. 1, awizowane dwukrotnie, uznaje się za skutecznie doręczone.
3. Zmiana adresu do korespondencji nie stanowi zmiany warunków Umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem art. 674 k.c., na co Strony wyrażają zgodę oraz inne przepisy prawa powszechnie obowiązującego.

§ 21

Wszelkie zmiany postanowień Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu chyba, że zapisy Umowy stanowią inaczej.

§ 22

Spory, mogące wynikać w związku z realizowaniem treści Umowy, Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku porozumienia, oddać spór pod rozstrzygnięcie sądowni powszechnemu miejscowo właściwemu dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 23

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA