



**AGENCJA  
MIENIA WOJSKOWEGO**  
Oddział Regionalny  
w Warszawie  
ul. Chełmżyńska 9,  
04-247 Warszawa

## **Wzór umowy najmu lokalu użytkowego**

**UMOWA NAJMU Nr ...../OWN/2019**

**lokalu użytkowego o nr ewidencyjnym..... usytuowanego w budynku  
przy ul. .... w .....**

zawarta w dniu ..... roku w Warszawie, pomiędzy:

**Agencją Mienia Wojskowego z siedzibą w Warszawie (00-911) przy ul. Nowowiejskiej 26A,  
postępującą się numerem NIP: 526-10-38-122 Oddziałem Regionalnym w Warszawie  
z siedzibą w Warszawie (04-247) przy ul. Chełmżyńskiej 9, reprezentowaną przez:**

.....

zwaną w treści umowy „WYNAJMUJĄCYM”,

**a**

**spółką/osobę fizyczną pesel.... zamieszkałą ul. .... w ...../ pod firmą  
..... z siedzibą w .....(..-...) przy  
ul....., wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez  
Sąd Rejonowy w ....., ...Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr  
..... NIP....., REGON ..... o kapitale zakładowym  
..... zł., którą reprezentuje:**

.....

*(imię i nazwisko)*

*(funkcja w organie reprezentującym)*

.....

*(imię i nazwisko)*

*(funkcja w organie reprezentującym)*

*( w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą: imię i nazwisko,  
prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod firmą ..... w ....., przy ul.  
.....PESEL....., NIP: .....,*

**zwanym w treści umowy „NAJEMCĄ (lub najemcami, jeżeli jest przynajmniej dwóch  
wspólnajemców), a wspólnie „STRONAMI”.**

Na podstawie Zarządzenia Nr ..... z dnia ..... Prezesa Agencji Mienia Wojskowego w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego o nr ewidencyjnym ....., usytuowanego w budynku przy ul. .... w ..... w trybie art. 23 ust. 1 pkt. 7a i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.) w związku z art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1456 ze zm.) na czas oznaczony 10 lat (*czas nieoznaczony*) oraz w wyniku rozstrzygnięcia ustnego przetargu nieograniczonego przeprowadzonego w dniu .....,

**zostaje zawarta umowa następującej treści:**

### **Przedmiot umowy**

#### **§ 1.**

**Przedmiotem niniejszej umowy jest** lokal użytkowy, oznaczony nr ewidencyjnym ....., usytuowany na ..... (**parterze, .....piętrze z wejściem do lokalu od strony .....**) w budynku mieszkalnym w Warszawie przy ul. ...., który zlokalizowany jest na działce ew. nr ..... o pow. .... m<sup>2</sup> z obrębu nr ....., dla której Sąd Rejonowy dla **najem** Warszawy – Mokotowa w Warszawie, ... Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o nr ..... zwany w treści umowy „Lokalem” lub „Przedmiotem najmu”.

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 2.**

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) na podstawie art. 6 Ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego wykonuje w imieniu Skarbu Państwa prawo własności w stosunku do Lokalu opisanego w §1.
- 2) Powierzchnia całkowita Lokalu wynosi ..... m<sup>2</sup>, w tym:  
powierzchnia piwnic -----  
-----m<sup>2</sup>.
- 3) Lokal usytuowany jest w budynku, w którym funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa (nazwa).....(dalej: Wspólnota Mieszkaniowa).....
- 4) Według jego najlepszej wiedzy Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich.
- 5) Według jego najlepszej wiedzy prawo do rozporządzania Lokalem nie jest w jakikolwiek sposób ograniczone.

**(w przypadku nieruchomości objętej roszczeniami dekretowymi):**

- 6) w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej, w której usytuowany jest lokal opisany w §1, zostały zgłoszone roszczenia w trybie dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności użytkowania gruntu na obszarze miasta stołecznego warszawy. W powyższej sprawie prowadzone jest postępowanie.....

2. Strony oświadczają, że podane w ust. 1 pkt 2 wyliczenie powierzchni Lokalu zostało przyjęte przez Strony wyłącznie dla potrzeb niniejszej Umowy, a zmiana wyliczeń tej powierzchni na cele inne niż niniejszy najem lokalu nie stanowi podstawy do zmian umowy najmu lub jakichkolwiek innych roszczeń stron.

### § 3.

Wynajmujący oddaje Najemcy opisany w § 1 Lokal w najem, w celu prowadzenia w nim przez Najemcę działalności w zakresie ....., co Wynajmujący akceptuje.

### § 4.

1. Lokal zostanie wydany Najemcy po podpisaniu niniejszej Umowy, na podstawie Protokołu zdawczo – odbiorczego, po dokonaniu przez Najemcę wpłaty na rachunek Wynajmującego pełnej kwoty kaucji gwarancyjnej, określonej w § 21 Umowy, oraz po doręczeniu Wynajmującemu oświadczenia, o którym mowa w § 22 Umowy.
2. Protokół zdawczo – odbiorczy, sporządzony w formie pisemnej pod rygorem nieważności, stanowić będzie Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
3. W przypadku dwukrotnego uchylenia się przez Najemcę od protokolarnego przejęcia Lokalu z przyczyn nieleżących po stronie Wynajmującego, Wynajmujący będzie miał prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia. W takim przypadku Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/30 czynszu brutto, o którym mowa w § 14 ust. 1, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, od dnia spełnienia wymogów określonych w ust. 1 do daty rozwiązania umowy.
4. Najemca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej Umowy obejrzał Lokal, zapoznał się z jego lokalizacją i usytuowaniem, że jego stan prawny, techniczny i faktyczny, a także jego wyposażenie jest mu znane, że jest świadom możliwości i ograniczeń dotyczących najmu Lokalu na cele określone w § 3 oraz nakładów niezbędnych do przystosowania Lokalu do prowadzenia w nim zamierzonej działalności oraz, że nie wnosi i nie będzie wносił z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad Przedmiotu najmu żadnych roszczeń w stosunku do Wynajmującego.
5. Wynajmujący oświadcza, iż Lokal nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej (certyfikatu energetycznego).
6. Najemcy oświadczają, że znane są im ograniczenia w używaniu Przedmiotu najmu, wynikające z przepisów prawa, a w szczególności z przepisów: ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 620), ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz.U. z 2018 r., poz. 142 ze zm.), ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 ze zm.) oraz ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 1202 ze zm.), a także funkcjonowania w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej i będzie użytkował Przedmiot najmu stosownie do tych ograniczeń.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności prawnej, cywilnej i materialnej za skutki wynikające z korzystania z przedmiotu najmu przez Najemcę. Wszelka odpowiedzialność prawna, cywilna i materialna z tego tytułu spoczywa na Najemcy. Najemca zobowiązuje się do naprawienia na swój koszt wszelkich szkód wynikłych z jego działania lub zaniechania, zarówno wobec Wynajmującego, jak i podmiotów trzecich.

8. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z nieprzestrzegania przepisów BHP i p.poż., przepisów sanitarnych, przepisów ustawy prawo budowlane i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
9. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo, życie i zdrowie osób przebywających w Lokalu oraz wszystkich osób, które wykonywać będą na tym terenie czynności na zlecenie Najemcy w związku z prowadzoną przez niego działalnością.
10. Najemca niniejszym zrzeka się względem Wynajmującego wszelkich roszczeń odszkodowawczych mogących powstać w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością gospodarczą w Lokalu. Powyższe dotyczy również szkód powstałych na skutek działalności osób trzecich, którym prowadzenie tej działalności zostało przez Najemcę powierzone.

### **Uprawnienia i Obowiązki Najemcy**

#### **§ 5.**

1. Najemca nie będzie korzystał, ani nie zezwoli na korzystanie z Lokalu w jakimkolwiek innym celu niż określony w § 3. Zmiana sposobu lub zakresu prowadzonej w Lokalu przez Najemcę działalności może nastąpić wyłącznie za zgodą Wynajmującego, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Najemca zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt decyzji o zmianie sposobu użytkowania Lokalu oraz wszelkich zezwoleń i koncesji na prowadzenie działalności, określonej w § 3. Strony postanawiają, że Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności w razie nieuzyskania przez Najemcę tych dokumentów.
3. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własne ryzyko, do ustalenia, czy Wspólnota Mieszkaniowa wyraża zgodę na prowadzenie w Lokalu działalności, o której mowa w §3 powyżej; Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za decyzje Wspólnoty Mieszkaniowej.
4. Najemca zobowiązany jest do oznaczenia na zewnątrz Lokalu (w świetle przynależnych do wynajmowanego Lokalu witryn) poprzez zamontowanie tabliczki informacyjnej identyfikującej Najemcę.
5. Umieszczenie na elewacji budynku, stanowiącej część wspólną nieruchomości, reklamy, szyldu reklamowego, tabliczki informacyjnej, bądź też innej formy informacji lub prezentacji prowadzonej przez Najemcę w Lokalu działalności gospodarczej, jak również jakichkolwiek urządzeń technicznych (klimatyzatorów, wentylatorów itp.), wymaga uzyskania przez Najemcę pisemnej zgody Wynajmującego (w przypadku budynków stanowiących własność Skarbu Państwa).

W przypadku Lokalu znajdującego się w obiekcie wpisanym do rejestru lub ewidencji zabytków, działania te wymagają uzyskania zgody właściwego konserwatora zabytków. W przypadku umieszczania takich oznaczeń i urządzeń w części wspólnej nieruchomości, w której funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa, wymagane jest uzyskanie, oprócz zgody Wynajmującego, zgody Wspólnoty, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

6. Najemca może prowadzić w lokalu działalność związaną z obrotem, podawaniem i spożywaniem alkoholu wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia, o którym mowa w ustawie

z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (t. j. Dz.U. 2016., poz. 487 ze zm.). W lokalach, w których prowadzona jest sprzedaż, podawanie i spożywanie alkoholu, Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za zachowania klientów Lokalu, w tym w szczególności za wyrządzone ich działaniem szkody czy zakłócanie miru domowego mieszkańców, tak aby były one jak najmniej uciążliwe dla mieszkańców.

## § 6.

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w Lokalu wyłącznie działalności, o której mowa w § 3 powyżej, korzystania z Lokalu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, bieżącego utrzymywania Lokalu wraz ze wszystkimi jego instalacjami i elementami wyposażenia w dobrym stanie technicznym, dokonywania na własny koszt i ryzyko, bez prawa ubiegania się od Wynajmującego zwrotu kosztów poniesionych z tego tytułu, oraz do ponoszenia wszelkich koniecznych nakładów, w tym w szczególności wymiany, napraw, bieżącej konserwacji i modernizacji Lokalu i jego wyposażenia, wynikających z normalnej eksploatacji, w szczególności:
  - 1) okien, drzwi, zamków, zamknięć, krat, rolet wraz z mechanizmem podnoszącym, oraz wbudowanych mebli,
  - 2) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych i szklanych,
  - 3) wszystkich instalacji, urządzeń i osprzętu technicznego, w które Lokal jest wyposażony, w tym odcinków instalacji od zaworów lub zabezpieczeń odcinających dopływ lub odpływ wody zimnej, ciepłej wody użytkowej, kanalizacji, energii elektrycznej do lub z lokalu albo od miejsca rozgałęzienia tych instalacji służącego doprowadzeniu lub odprowadzeniu takich mediów komunalnych do lub z Lokalu.
2. Najemca zobowiązuje się ponadto do:
  - 1) utrzymywania w Lokalu i w jego otoczeniu ładu i porządku, dbania o estetykę oraz wystrój wewnętrzny i zewnętrzny Lokalu, zgodnie z wymaganiami właściwych organów administracji państwowej,
  - 2) przestrzegania w Lokalu przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy. Najemca zobowiązuje się do zabezpieczenia Lokalu w zakresie przeciwpożarowym zgodnie z ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 620),
  - 3) **ubezpieczenia Lokalu od odpowiedzialności cywilnej w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy i utrzymywania ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy.** Najemca zobowiązuje się doręczyć Wynajmującemu kopie polis ubezpieczeniowych w terminie 30 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy oraz corocznie odnawiać polisy oraz przedkładać ich kopie Wynajmującemu. Najemca w przypadku zaistnienia jakiegokolwiek zdarzenia powodującego szkodę w Lokalu, zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Wynajmującego i ubezpieczycielowi, przy czym Strony stanowią, że Wynajmujący nie ponosi żadnych konsekwencji finansowych i prawnych wynikających z zaistniałego zdarzenia.
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej, na której usytuowany jest Lokal, a także zasad współżycia społecznego.

4. Działania Najemcy nie mogą naruszać praw osób trzecich. W przypadku, gdy osoba trzecia, której prawa zostały naruszone na skutek działań Najemcy lub osób, za które ponosi on wyłączną odpowiedzialność, wystąpi z roszczeniami przeciwko Wynajmującemu, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie po zawiadomieniu przez Wynajmującego, przyjąć na siebie odpowiedzialność bądź też wstąpić do toczącego się postępowania po stronie Wynajmującego.
5. Strony stanowią, że Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do Lokalu oraz majątek Najemcy znajdujący się w Lokalu. Zabezpieczenie Lokalu przed kradzieżą i włamaniem spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego obciążają wszystkie koszty z tym związane.
6. W przypadku gdy na skutek okoliczności leżących po stronie Najemcy nastąpi zniszczenie lub uszkodzenie Lokalu lub jego wyposażenia, instalacji, urządzeń bądź części budynku, w którym znajduje się Lokal Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego naprawienia szkody na własny koszt i ryzyko.
7. Najemca zobowiązuje się do stosowania postanowień, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 powyżej również do wszystkich budowli, elementów infrastruktury, urządzeń oraz części budynku, stanowiących własność lub współwłasność Wynajmującego, znajdujących się poza Lokalem lecz wykorzystywanych w całości lub części do korzystania z Lokalu i prowadzenia w nim zamierzonej przez Najemcę działalności.

#### **§ 7.**

1. Najemca nie może, bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, oddawać Lokalu lub jego części osobom trzecim w podnajem, dzierżawę, użyczenie lub udostępnić go do korzystania w jakiegokolwiek innej formie nawet bezpłatnej, pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym.
2. Strony ustalają, że Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, dokonać cesji swoich praw wynikających z niniejszej Umowy na inny podmiot.

### **Uprawnienia i Obowiązki Wynajmującego**

#### **§ 8.**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności prawnej i materialnej za szkody powstałe w wyniku:
  - 1) awarii instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania, jeżeli były one następstwem działania Najemcy lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność zgodnie z zapisami niniejszej Umowy lub osób działających na jego zlecenie;
  - 2) złego funkcjonowania, eksploatacji lub awarii instalacji technicznych, w które wyposażony jest Lokal, a założonych, zmodernizowanych lub konserwowanych przez Najemcę lub na jego zlecenie.
2. Szkody, o których mowa w ust. 1 Najemca usuwa na własny koszt i własnym staraniem.

## § 9.

Wynajmujący, jego przedstawiciele oraz osoby przez niego upoważnione mają prawo, bez konieczności wcześniejszego powiadomienia, przy współudziale Najemcy lub jego pracowników, dokonywać kontroli w Lokalu, w szczególności pod kątem zgodności wykorzystywania Lokalu z zawartą umową, a Najemca zobowiązany jest taką kontrolę umożliwić zapewniając wstęp do Lokalu w godzinach 8-18. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy, Wynajmujący przedstawi Najemcy, w terminie 7 dni, pisemne uwagi, do których Najemca będzie zobowiązany zastosować się w terminie w nich wskazanym przez Wynajmującego.

## § 10.

Strony postanawiają, że w przypadku gdy Najemca nie wywiąże się z obowiązków wynikających z § 6 ust. 1, § 6 ust. 2 pkt 1 i 2, § 6 ust. 6 oraz § 8 ust. 2, **§ 16 ust. 2 (w przypadku, gdy lokal nie jest opomiarowany)** Wynajmujący może wykonać wskazane w nich prace, a kosztami ich wykonania obciążyć Najemcę.

### Remonty/ulepszenia/nakłady/naprawy

## § 11.

1. Ilekroć mowa w niniejszej umowie o ulepszeniu, należy przez to rozumieć czynności polegające na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, Lokalu i powodujących, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową, mierzoną okresem używania, zdolnością wytwórczą, jakością produktów uzyskiwanych przy pomocy ulepszonego środka trwałego, kosztami eksploatacji lub innymi miarami.
2. Ilekroć mowa w niniejszej umowie o remoncie należy przez to rozumieć wykonywanie w Lokalu robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
3. Ilekroć mowa w niniejszej umowie o nakładzie inwestycyjnym, należy przez to rozumieć nakłady inwestycyjne w cudze środki trwałe, poniesione nakłady (wydatki) za zgodą właściciela rzeczy na ulepszenie obcych rzeczy niebędących własnością podatnika ale przez niego wykorzystywanych na potrzeby swojej działalności gospodarczej.
4. Najemca zobowiązany jest do przystosowania Przedmiotu najmu do prowadzonej działalności, o której mowa w § 3, we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Najemca nie może dokonywać w Lokalu żadnych zmian, remontów, ulepszeń lub nakładów inwestycyjnych.
6. Strony stanowią, że Wynajmujący nie ponosi kosztów remontów, ulepszeń, nakładów inwestycyjnych i zmian w Lokalu, w tym prac potrzebnych do przystosowania Lokalu do zamierzonej działalności, także tych o trwałym charakterze. Najemca zobowiązuje się do samodzielnego dokonania na własny koszt i ryzyko, we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność wszelkich remontów, ulepszeń, nakładów inwestycyjnych lub zmian w Lokalu. Najemca przed przystąpieniem do prac zobowiązany

jest przedstawić Wynajmującemu szczegółowy zakres planowanych prac oraz ich harmonogram i uzyskać na ich wykonanie zgodę Wynajmującego, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem, iż wszelkie prace dotyczące, nawet pośrednio, nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 716), winny zostać poprzedzone uzyskaniem pisemnej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej. Najemca zobowiązany jest także uzyskać we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie pozwolenia i zgody, w tym w szczególności wymagane przepisami ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 1202 ze zm.) oraz przedłożyć uzyskane zgody Wynajmującemu przed rozpoczęciem prac bez prawa żądania zwrotu kosztów ich uzyskania przez Najemcę.

7. W przypadku Lokalu usytuowanego w budynku zabytkowym, tj. wpisanym do rejestru zabytków, Gminnej Ewidencji Zabytków, będącym pod Ochroną Konserwatorską lub w układzie urbanistycznym objętym ochroną konserwatora, Najemca jest zobowiązany do występowania do organów nadzoru budowlanego i konserwatorskiego o wydanie opinii dotyczącej remontu wynajmowanego Lokalu dopiero po uzyskaniu od Wynajmującego akceptacji, co do zakresu remontu, ulepszenia lub nakładów inwestycyjnych.
8. Po wykonaniu prac, o których mowa w ust. 4 i ust. 6, ingerujących w strukturę Lokalu lub obejmujących zmiany w instalacjach znajdujących się w Lokalu i odebraniu ich przez Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu inwentaryzację Lokalu z uwzględnieniem wykonanych prac, w terminie dwóch tygodni od daty odbioru prac, pod rygorem obciążenia Najemcy kosztem wykonana takiej inwentaryzacji przez Wynajmującego.
9. Strony stanowią ponadto, że wszelkie prace mogą być wykonywane przez Najemcę w dni nieświęte, w godzinach, które nie naruszają ciszy nocnej. Jeżeli Wynajmujący jako władający Lokalem zostanie ukarany mandatem za zakłócanie spokoju mieszkańców budynku, w którym usytuowany jest Lokal, Najemca zwróci Wynajmującemu koszty mandatu.
10. Najemca po ustaniu stosunku najmu zobowiązany jest do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, przy czym w wyniku tych działań nie może nastąpić uszkodzenie lub istotna zmiana Lokalu i jego wyposażenia uniemożliwiająca prawidłowe funkcjonowanie lub korzystanie z Lokalu.
11. Najemcy nie przysługuje zwrot wartości nakładów poniesionych na remonty, ulepszenia, nakłady inwestycyjne, konserwacje lub zmiany w Przedmiocie najmu, oraz których celem było przystosowanie Lokalu do działalności, opisanej w § 3 niniejszej umowy. Strony stanowią, że Najemca pozostawiając nakłady w Lokalu nie może domagać się od Wynajmującego zapłaty z tego tytułu, nawet jeżeli jakiegokolwiek elementy wykończenia, ulepszenia lub elementy instalacyjne oraz innego rodzaju nakłady dokonane przez Najemcę w Lokalu stały się z momentem ich poczynienia lub instalacji częścią składową Lokalu.

## § 12.

Strony uzgadniają, że Najemca po upływie co najmniej 3 lat prawidłowego wywiązywania się z zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, w szczególności nie posiadania zaległości finansowych względem Wynajmującego, w przypadku zamiaru dokonania nakładów na



najmowanej nieruchomości może wystąpić z wnioskiem o rozliczenie wartości uznanych nakładów poprzez odpowiednie obniżenie miesięcznej stawki czynszu najmu przez określony czas. Warunki i zasady obniżenia miesięcznego czynszu uregulowane zostaną w odrębnym „Porozumieniu Remontowym”. „Porozumienie” ma zastosowanie wyłącznie do przyszłych nakładów dokonanych na najmowanej nieruchomości z zasobu Agencji Mienia Wojskowego, które w ocenie Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji trwale zwiększają wartość i użyteczność nieruchomości.

### § 13.

Strony uzgadniają, że jeżeli w czasie trwania umowy najmu zajdzie konieczność wykonania napraw w budynku, w którym znajduje się Lokal, obciążających Wynajmującego, to :

- 1) Najemca niezwłocznie, nie później niż w ciągu 2 dni roboczych od zaistnienia takiej konieczności, zawiadomi o tym Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, uzgadniając z Wynajmującym termin ich wykonania. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę tego obowiązku, koszt naprawy poniesie Najemca,
- 2) Najemca obowiązany jest zapewnić Wynajmującemu w każdym czasie swobodny dostęp do Lokalu.
- 3) Najemca zobowiązany jest na własny koszt i ryzyko dokonać demontażu wykonanej przez siebie zabudowy instalacji technicznych lub innych elementów, a po naprawie lub wymianie instalacji ma obowiązek doprowadzenia Lokalu do stanu poprzedniego.

## Czynsz

### § 14.

1. **Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu**, począwszy od dnia protokolarnego wydania Przedmiotu niniejszej Umowy, **miesięczny czynsz netto w kwocie .....** złotych (słownie: ..... złotych i ...../100 ).  
Do kwoty czynszu Wynajmujący doliczy podatek VAT, w stawce obowiązującej w dniu powstania zobowiązania podatkowego. Na dzień zawarcia Umowy stawka podatku VAT wynosi ..... %. Na dzień zawarcia niniejszej Umowy kwota brutto czynszu najmu wynosi ..... złotych.
2. Czynsz będzie uiszczany przez Najemcę miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, na rachunek bankowy Wynajmującego  
Nr .....  
prowadzony przez Bank Gospodarstwa Krajowego, bez dodatkowego wezwania do zapłaty. Za termin wpłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
3. Na Najemcy ciąży obowiązek złożenia w terminie 14 dni, od dnia zawarcia umowy do organu podatkowego właściwego dla miejsca położenia nieruchomości odpowiednio „*Informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych*” lub „*Deklaracji*” oraz zapłaty podatku od nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1445), przez cały okres obowiązywania umowy. Najemca zobowiązuje się do dostarczenia Wynajmującemu kopii złożonej odpowiednio informacji lub deklaracji, o której mowa wyżej, w terminie

7 dni od daty jej złożenia oraz do dostarczania dokumentów potwierdzających dokonanie opłaty z tytułu należnego podatku w terminie 14 dni od dnia upływu terminu do jego wniesienia lub stosownego zaświadczenia o zwolnieniu z obowiązku jego zapłaty.

4. Od czynszu, o którym mowa w ust. 1 i innych opłat wynikających z niniejszej umowy, w tym określonych w § 15, nieuiszczonych w terminie Wynajmującemu przysługują **odsetki ustawowe za opóźnienie**, za każdy dzień opóźnienia od dnia wymagalności do dnia zapłaty.
5. W przypadku zalegania przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej Umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na **odsetki ustawowe za opóźnienie**, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności – na czynsz i opłaty bieżące.
6. Czynsz, 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 wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, jeżeli jest on dodatni. Waloryzacja, dokonywana będzie poprzez pisemne zawiadomienie Najemcy o zwaloryzowanej wysokości czynszu, przed planowaną zmianą, ze skutkiem w miesiącu następnym. Zmiana wysokości czynszu z tytułu waloryzacji nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.
7. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zmiany wysokości czynszu stosownie do treści art. 685<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego, wypowiadając dotychczasową stawkę najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości czynszu stosownie do treści art. 685<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.
8. Wynajmujący uprawniony jest do renegocjowania 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 stawki czynszu najmu, o ile strony umowy wyrażają zgodę na takie rozwiązanie, albo wypowiedzenia przez Wynajmującego zawartej umowy najmu.

## § 15.

1. Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu, w terminie wskazanym w § 14 ust. 2, opłaty za ogrzewanie Lokalu, dostawę ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków zwane dalej „opłatami za media komunalne”.
2. Opłaty za media komunalne, Najemca zobowiązany jest uiszczać według stawek odpowiadających obciążeniom Wynajmującego z tego tytułu, których wysokość na dzień zawarcia umowy wynosi:
  - 1) centralne ogrzewanie (*zaliczka/ryczałt*) : ... złotych x ... m<sup>2</sup> = ... złotych + obowiązujący podatek VAT, którego wysokość na dzień zawarcia umowy wynosi ... % VAT =, co stanowi kwotę w wysokości ..... złotych,
  - 2) zimna woda (*zaliczka/ryczałt*): ... złotych x ... m<sup>3</sup> x ... osoby = ... złotych + obowiązujący podatek VAT, którego wysokość na dzień zawarcia umowy wynosi ... % VAT =, co stanowi kwotę w wysokości ..... złotych,
  - 3) ciepła woda (*zaliczka/ryczałt*): ... złotych x ... m<sup>3</sup> x ... osoby = ... złotych + obowiązujący podatek VAT, którego wysokość na dzień zawarcia umowy wynosi ... % VAT =, co stanowi kwotę w wysokości ..... złotych,

- 4) odprowadzanie ścieków (*zaliczka/ryczałt*): ... złotych x ... m<sup>3</sup> x ... osoby = ... złotych + + obowiązujący podatek VAT, którego wysokość na dzień zawarcia umowy wynosi ... % VAT =, co stanowi kwotę w wysokości ..... złotych,  
Opłata za media komunalne wraz z obowiązującym na dzień zawarcia umowy podatkiem VAT wynosi łącznie ..... **złotych** (słownie: ..... i 00/100).
3. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi stosownie do obciążenia Wynajmującego z tego tytułu, według stawek określonych w uchwale Rady Miasta ....., zgodnie z systemem przyjętym przez Wspólnotę Mieszkaniową ..... oraz w oparciu o złożone Wynajmującemu oświadczenie dotyczące deklaracji o sposobie zbiórki odpadów komunalnych.
4. Opłaty za media komunalne naliczane zaliczkowo podlegają rozliczeniu według zasad obowiązujących w budynku, w którym usytuowany jest Lokal, w wysokościach i terminach wynikających z rozliczenia dokonanego przez Wynajmującego.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat za media komunalne wynikającej ze zmian cen za te usługi, Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty według nowych stawek wskazanych przez Wynajmującego w pisemnym zawiadomieniu. Zmiana wysokości opłat za media komunalne nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.
6. Wynajmujący zobowiązany jest wystawić Najemcy fakturę VAT za opłaty, o których mowa w § 14 i § 15 oraz inne, wynikające z niniejszej umowy i przestać ją do końca każdego miesiąca. Najemca zobowiązany jest do poinformowania Wynajmującego na piśmie o fakcie nieotrzymania faktury w tym terminie, co nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapłaty opłat w terminie określonym w § 14 ust. 2 i § 15 ust.1.

## § 16.

1. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umów z Zakładem Energetycznym i Zakładem Gazowym dotyczących dostawy energii elektrycznej i gazu do Lokalu oraz zobowiązuje się do dostarczenia Wynajmującemu kopii zawartych umów najpóźniej w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy najmu Lokalu. Jeżeli Lokal nie jest wyposażony w liczniki poboru energii elektrycznej lub gazowej, Najemca zobowiązany jest do ich zainstalowania na własny koszt oraz zawarcia stosownych umów z Zakładem Energetycznym i Zakładem Gazowym. Najemca zobowiązuje się także do rozliczenia się z Zakładem Energetycznym i Zakładem Gazowym po zakończeniu najmu i wydaniu Lokalu Wynajmującemu.
2. Jeżeli Lokal nie posiada liczników zużycia ciepłej i zimnej wody, Najemca zobowiązany jest do ich zamontowania na własny koszt najpóźniej w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy najmu Lokalu po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego oraz Wspólnoty Mieszkaniowej, która po zainstalowaniu liczników zobowiązana będzie do ich zaplombowania, dokonywania odczytu liczników i rozliczania zużycia wody według zasad obowiązujących w budynku. W przypadku braku liczników wody w budynku, rozliczenie zużycia wody następować będzie co najmniej raz w roku kalendarzowym za rok poprzedni.
3. Do czasu dostarczenia Wynajmującemu przez Najemcę kopii zawartych umów, o których mowa w ust. 1, Najemca obciążany będzie przez Wynajmującego opłatami za energię elektryczną, gaz stosownie do obciążeń ponoszonych przez

Wynajmującego z tego tytułu, na okoliczność której będą wystawiane stosowne faktury.

4. Najemca zobowiązany jest do wnoszenia opłat, o których mowa w ust. 3, zgodnie z terminem płatności wskazanym w fakturze.
5. Najemca zobowiązuje się, że do dnia zwolnienia przedmiotowego Lokalu, własnym staraniem i na własny koszt zdemontuje urządzenia pomiarowe oraz rozwiąże umowy, które zawarł na dostawę mediów, o których mowa w ust. 1.
6. W przypadku niewywiązania się przez Najemcę z obowiązku opisanego w ust. 5 Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umów oraz demontażu urządzeń pomiarowych, a kosztami poniesionymi z tego tytułu obciąży Najemcę.

### **Czas trwania umowy**

#### **§ 17.**

Umowa zostaje zawarta na **czas oznaczony** .... lat, od dnia ..... do dnia ..... *(czas nieoznaczony, począwszy od dnia jej podpisania).*

### **Rozwiązanie umowy**

#### **§ 18.**

1. Opóźnienie w zapłacie czynszu lub zapłacie opłat za media komunalne, o których mowa w § 14 i § 15 oraz innych opłat wynikających z niniejszej Umowy, przekraczające dwa pełne okresy płatności, stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej Umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim udzieleniu Najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym również w przypadkach, gdy Najemca:
  - 1) używa Przedmiot najmu w sposób sprzeczny z Umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać Przedmiotu najmu w taki sposób,
  - 2) zaniedbuje Przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie,
  - 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, regulaminowi wspólnoty mieszkaniowej lub zasadom współżycia społecznego i pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym,
  - 4) bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, odda Lokal lub jego część do korzystania osobom lub podmiotom trzecim w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania lub w innej nieokreślonej formie,
  - 5) nie dostarczył dokumentów potwierdzających dokonanie opłaty z tytułu należnego podatku od nieruchomości,
  - 6) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 21 w terminie tam oznaczonym,
  - 7) w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień, o których mowa w § 5 ust. 1, § 6 ust. 2 pkt 2 i 3, § 6 ust. 7 i § 7 ust. 2.

- 8) złożył fałszywe oświadczenia lub dokumenty poświadczające nieprawdę, bądź nie podał istotnych okoliczności, mających wpływ na zawarcie umowy najmu,
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:
  - 1) Najemca został postawiony w stan likwidacji, złożono wniosek o ogłoszenie jego upadłości, jak również zostało zajęte jego mienie w wyniku egzekucji komorniczej,
  - 2) nie wywiązał się z obowiązku, o którym mowa w § 9,
  - 3) Najemca nie dopełnił obowiązku uzyskania zgody Wynajmującego na prace, o których mowa w § 11 ust. 5 i 6 lub naruszył postanowienia § 4 ust. 6 i 7,
  - 4) niewywiązania się najemcy z obowiązków zawarcia umów z zakładem Energetycznym lub Zakładem Gazowym.
  - 5) zachodzi konieczność przeznaczenia Lokalu na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, w tym na cele statutowe Wynajmującego.
4. Najemca może wypowiedzieć umowę za miesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy z przyczyn niezależnych od Najemcy, w Lokalu nie może być prowadzona działalność na jaką lokal został wynajęty.
5. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.  
**(w przypadku nieruchomości objętej roszczeniami dekretowymi, dodany jest zapis):**
6. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym w przypadku zakończenia postępowania ....., o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 6, na korzyść spadkobierców danego właściciela, a Najemca zrzeka się dochodzenia od Wynajmującego wszelkich roszczeń odszkodowawczych.  
**(w przypadku umowy najmu na czas nieoznaczony, dodany jest zapis) :**
7. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę bez podania przyczyny, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.
8. Rozwiązanie umowy, w trybie określonym w ust. 6, następuje z upływem ostatniego dnia okresu wypowiedzenia.

#### **Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy**

##### **§ 19.**

1. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu Przedmiot najmu, w stanie niepogorszonym, uporządkowany, opróżniony z osób i mienia nie stanowiącego własności Wynajmującego.
2. Przekazanie Lokalu nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo – odbiorczego, sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu Wynajmującego, nie później jednak niż w terminie 10 dni roboczych od dnia zakończenia Umowy chyba, że Wynajmujący ustali inny dłuższy termin.
3. Najemca ustali z Wynajmującym dokładny termin, tj. datę i godzinę protokolarnego zwrotu Lokalu z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.
4. W okresie od dnia zakończenia umowy do dnia protokolarnego wydania lokalu przez Najemcę, Najemca płacić będzie Wynajmującemu wynagrodzenie za zajmowanie Przedmiotu najmu, w wysokości dotychczasowego czynszu najmu i opłaty za dostawę

- i zużycie mediów komunalnych oraz wszelkie inne opłaty związane z korzystaniem z Lokalu, proporcjonalnie do ilości dni jego zajmowania.
5. W przypadku opóźnienia ze strony Najemcy w opróżnieniu i wydaniu Przedmiotu najmu, Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 200% miesięcznego czynszu najmu brutto za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu, obowiązującego na dzień zakończenia Umowy najmu. Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary na rachunek i w terminie wskazanych w notach księgowych wystawionych przez Wynajmującego. Za termin zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego. Do czasu protokolarnego zwrotu Lokalu, Najemca zobowiązuje się także do zapłaty na rzecz Wynajmującego wszelkich innych należności i opłat wynikających z jego korzystania, w tym w szczególności opłat za dostawę i zużycie mediów komunalnych, które uiszczane będą przez Najemcę w terminach i na rachunek bankowy podany w wystawionej przez Wynajmującego fakturze VAT. Za termin zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
  6. Jeżeli Najemca opuści Lokal bez wiedzy Wynajmującego, Wynajmujący uprawniony jest do przejęcia Lokalu i podjęcia niezbędnych czynności mających na celu ustalenie ewentualnych uszkodzeń stanu technicznego i braków w wyposażeniu Lokalu. Najemca obciążony zostanie kosztem otwarcia Lokalu oraz wszelkimi kosztami niezbędnymi do doprowadzenia Lokalu do stanu przydatnego do jego dalszego użytkowania.
  7. Jeżeli po wydaniu lub opuszczeniu Lokalu przez Najemców, w Lokalu pozostaną rzeczy stanowiące ich własność, Wynajmujący może przechować je na koszt i ryzyko Najemców, a po upływie 6 miesięcy od dnia wydania Lokalu bądź stwierdzenia jego opuszczenia przez Najemców, dokonać ich sprzedaży i z uzyskanej ceny zaspokoić swoje roszczenia przysługujące mu w stosunku do Najemców lub pozbyć się ich w inny sposób obciążając kosztami Najemców.
  8. Jeżeli Lokal, bądź jego część jest podnajmowana, poddierżawiana lub w jakikolwiek inny sposób udostępniona osobom trzecim za zgodą Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie do zakończenia tego stosunku oraz zwrotu Wynajmującemu Lokalu w stanie nie pogorszonym, uporządkowanym i opróżnionym z osób i ich mienia, w terminie wskazanym w wezwaniu Wynajmującego.
  9. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do usunięcia wszystkich nośników reklamowych, reklam, szyldów, plakatów i innych urządzeń, o których mowa w § 5 ust. 4 i 5, a także do usunięcia z szyb wynajmowanego lokalu wszystkich folii reklamowych, napisów i plakatów oraz pozostawienie czystych szyb bez żadnych naklejek od wewnątrz, jak i na zewnątrz lokalu.

## **Doręczenia**

### **§ 20.**

1. Wszelką korespondencję Strony będą doręczać na następujące adresy:
  - **Wynajmujący - ulica Chełmżyńska 9, 04-247 Warszawa,**
  - **Najemca – ulica ....., .....**
2. Korespondencję przesłaną listem poleconym na adres określony w ust. 1 i nie odebraną przez adresata, strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczoną.

3. Strony mają obowiązek wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji lub siedziby oraz danych rejestrowych firmy lub osoby prowadzącej działalność gospodarczą, w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany. Powiadomienie jest skuteczne od chwili potwierdzenia jego otrzymania przez Stronę, do której jest adresowane. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że pisma wysłane na adres podany w ust. 1, awizowane dwukrotnie, uznaje się za skutecznie doręczone.
4. Zmiana adresu do korespondencji nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.

### **Zabezpieczenie wykonania umowy**

#### **§ 21.**

1. **Najemca oświadcza, że tytułem kaucji gwarancyjnej wpłacił na rachunek bankowy Wynajmującego nr 46 1130 1017 0020 1232 3790 0001 kwotę w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych i ...../100 ) stanowiącą trzykrotność miesięcznych należności wskazanych w § 14 ust. 1 oraz § 15 ust. 2, obowiązujących na dzień zawarcia niniejszej Umowy.**
2. Kaucja gwarancyjna została zdeponowana na rachunku bankowym kaucji gwarancyjnych a'vista w Banku Gospodarstwa Krajowego. Kaucja podlega oprocentowaniu naliczanym wg podstawowej stopy procentowej ww. rachunku bankowego w okresie obowiązywania niniejszej umowy.
3. Kaucja gwarancyjna służy zabezpieczeniu wszelkich należności i roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności z tytułu szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości Najemcy w płatnościach czynszu i opłat za media komunalne, również te wynikające z rozliczeń okresowych po zakończeniu okresu rozliczeniowego obowiązującego w danej Wspólnocie Mieszkaniowej oraz po rozliczeniu kosztów napraw zniszczeń lokalu lub jego wyposażenia przekraczających normalne zużycie, wynagrodzenia za zajmowanie Przedmiotu najmu, kary z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę postanowień umowy, na co Najemca wyraża zgodę.
4. Najemca nie może żądać w okresie obowiązywania umowy najmu pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji gwarancyjnej.
5. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności z tytułów, o których mowa w ust. 3, na co Najemca wyraża zgodę.
6. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 3, Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym .
7. Kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi w terminie 14 roboczych dni od dnia protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu, na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę, po ustaniu stosunku najmu i uregulowaniu przez Najemcę wszystkich opłat i zobowiązań wynikających z umowy najmu, przy czym Wynajmujący ma prawo do pokrycia bezpośrednio z kaucji (powiększonej o oprocentowanie,

poniższej o opłaty za prowadzenie rachunku) wszelkich należności i roszczeń, o których mowa w ust. 3.

8. W przypadku, gdy na dzień wygaśnięcia umowy nie jest możliwe rozliczenie mediów komunalnych lub innych opłat, o których mowa w § 15, a kwota ta będzie znana z końcem okresu rozliczeniowego obowiązującego w danej Wspólnocie Mieszkaniowej, Wynajmujący pozostawi 10% kaucji, o której mowa w ust. 1 na rachunku bankowym wskazanym w § 14 ut. 2, celem zabezpieczenia zapłaty przyszłych rozliczeń.

## **§ 22.**

1. W terminie 14 dni roboczych od dnia podpisania umowy, Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu, oświadczenie w formie aktu notarialnego zawierające dobrowolne poddanie się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku opuszczenia i wydania Lokalu po rozwiązaniu umowy najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego oraz zapłaty kwot należnych na podstawie niniejszej umowy najmu na rzecz Wynajmującego, w szczególności czynszu i innych opłat wynikających z umowy, opłat za media komunalne, odsetek, odszkodowań i kosztów egzekucji, w terminach wskazanych przez Wynajmującego w umowie i wystawionym dokumencie finansowo – księgowym (fakturze, nocie) do maksymalnej kwoty w wysokości ..... **złotych** (słownie: ..... złotych i 00/100) tj. 12-krotności miesięcznego czynszu wraz z opłatami za media komunalne i obowiązującym podatkiem VAT. W przypadku każdorazowego naruszenia przez Najemcę obowiązku zapłaty całości lub części świadczenia pieniężnego należnego Wynajmującemu, Wynajmujący uprawniony jest do wielokrotnego prowadzenia egzekucji należności z niniejszej umowy najmu do podanej w oświadczeniu notarialnym maksymalnej kwoty, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy najmu. Z wnioskami o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu notarialnemu Najemcy, Wynajmujący może występować wielokrotnie w terminie 24 miesięcy od dnia wymagalności roszczenia o zapłatę kwot należnych na podstawie niniejszej umowy najmu na rzecz Wynajmującego, w szczególności czynszu i innych opłat wynikających z umowy, odsetek, odszkodowań i kosztów egzekucji.
2. W razie niedostarczenia przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, w wyznaczonym terminie, Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym oraz obciążyć Najemcę karą umowną w kwocie ..... zł.
3. Wszelkie koszty związane ze złożeniem oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, ponosi Najemca.

## **Postanowienia końcowe**

### **§ 23.**

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.



2. Strony wyłączają możliwość przedłużenia okresu obowiązywania umowy w sposób, o którym mowa w art. 674 K.c.
3. W przypadku wspólnajmu, współnajemcy upoważniają (*upoważnienie notarialne*) nie więcej niż dwie osoby spośród siebie:..... do reprezentowania ich wobec Wynajmującego we wszystkich sprawach związanych z realizacją niniejszej Umowy, w tym do dokonywania zmiany Umowy, rozwiązania Umowy i przekazania Lokalu.
4. W przypadku braku upoważnienia, o którym mowa w ust. 3, wszelkie czynności dokonywane na podstawie niniejszej umowy wymagają występowania po stronie Najemcy wszystkich współnajemców.
5. Załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy jest oświadczenie współmałżonka Najemcy, będącego osobą fizyczną, o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie przez Najemcę zobowiązań wynikających z tej umowy najmu.

#### **§ 24.**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące.
2. Spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej Umowy, Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku porozumienia oddać pod rozstrzygnięcie sądowi powszechnemu, miejscowo właściwemu dla siedziby Wynajmującego.

#### **§ 25.**

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności w zakresie przedmiotu umowy oraz wysokości czynszu i opłat dodatkowych, stanowi informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej ([t. j. Dz.U.2018 r., poz. 1330 – ze zm.](#)).
2. Najemca wyraża zgodę na udostępnienie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1 zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej – również w zakresie firmy.

#### **§ 26.**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Najemcy i Wynajmującego.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

.....  
Załączniki:- nr 1 – Protokół zdawczo – odbiorczy,-  
nr 2 – Oświadczenie współmałżonka

.....