

Umowa najmu lokalu mieszkalnego

Nr OS-DZ.....

Zawarta w dniu w Szczecinie pomiędzy:

Agencją Mienia Wojskowego w Warszawie ul. Nowowiejska 26a, 00-911 Warszawa Oddział Regionalny w Szczecinie, ul. Potulicka 2, 70-952 Szczecin, NIP PL 526-10-38-122, REGON 011263946, reprezentowaną przez Zastępcę Dyrektora Oddziału ds. Zasobu

- zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”, a

Panią/em zamieszkałą/ym w, posiadającą/ym Nr PESEL oraz dowód osobisty seria i Nr zwaną/ym w dalszej części umowy „Najemcą”,

na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2022.2061).

§1

Przedmiotem umowy jest najem lokalu mieszkalnego przeznaczonego na cele mieszkaniowe, znajdującego się w **Mirosławcu Górnym przy ul. Lotnictwa Polskiego Nr** o powierzchni użytkowej m², w tym o powierzchni użytkowej podstawowej m², o strukturze pokoje z kuchnią, wyposażony w instalacje wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową i centralnego ogrzewania oraz pomieszczenie przynależne - piwnicę.

§2

Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do dysponowania lokalem mieszkalnym opisanym w § 1 i lokal ten nie jest przedmiotem sporów ani żadnych roszczeń osób trzecich.

§3

1. Wynajmujący oddaje Najemcy opisany w § 1 umowy lokal mieszkalny do używania. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat za jego używanie, o których mowa w § 6. Wydanie lokalu mieszkalnego następuje na podstawie protokołu przyjęcia lokalu podpisanego przez strony.
2. Protokół przyjęcia lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy określa stan techniczny lokalu oraz znajdujących się w nim urządzeń oraz stanowi podstawę rozliczeń między stronami przy zwolnieniu lokalu mieszkalnego.
3. Najemca oświadcza, że jest mu znany stan techniczny i prawny lokalu, który akceptuje.

§4

Umowa zostaje zawarta **na czas oznaczony – 1 rok.**

1. Najemca obowiązany jest w szczególności:

1. używać lokal zgodnie z przeznaczeniem i należyłą starannością;
2. utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym;
3. przestrzegać przepisów przeciwpożarowych oraz regulaminu porządku domowego;
4. dbać i chronić przed niszczeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku;
5. udostępniać lokal Wynajmującemu w celu dokonania przeglądu stanu urządzeń technicznych oraz wykonania robót obciążających Wynajmującego;
6. naprawiać szkody powstałe z jego winy;
7. po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany wydać Wynajmującemu lokal w stanie niepogorszonym i dokonać w nim obciążających ich napraw;
8. zgłaszać Wynajmującemu o zauważalnych uszkodzeniach instalacji i urządzeń w częściach wspólnych nieruchomości, a w szczególności instalacji gazowej, elektrycznej, niedrożności instalacji kanalizacyjnej itp.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych wykładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych;
- 2) okien i drzwi;
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- 4) kuchni gazowej, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 5) odcinków instalacji od zaworów lub zabezpieczeń odcinających dopływ lub odpływ: wody zimnej, ciepłej wody użytkowej, kanalizacji, energii elektrycznej i gazu do/z lokalu mieszkalnego albo miejsca rozgałęzienia tych instalacji służącego doprowadzeniu lub odprowadzeniu takiego medium do/z lokalu mieszkalnego;
- 6) kuchni elektrycznej, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej telekomunikacyjnej i domofonowej;
- 7) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 8) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków, ścian i sufitów,

- b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
3. Poza naprawami, o których mowa w ust. 2 Najemca obowiązany jest do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.
 4. Najemca nie może dokonywać zmian naruszających strukturę lub konstrukcję lokalu mieszkalnego lub budynku.
 5. Najemca nie jest uprawniony do czynienia jakichkolwiek trwałych nakładów, adaptacji i przeróbek na przedmiocie najmu bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Po rozwiązaniu umowy wszelkie nakłady poniesione przez Najemcy stają się własnością Wynajmującego, zaś Najemcy nie przysługują roszczenia o zwrot tych nakładów.

§6

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego miesięcznych opłat za używanie lokalu (czynsz) oraz miesięcznych zaliczek na opłaty pośrednie (dostawę zimnej i ciepłej wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych) oraz pozostałe opłaty niezależne od Wynajmującego, na zasadach określonych w art. 36 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2022.1623), w terminie do **15 dnia każdego miesiąca z góry za dany miesiąc** na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy.
2. Kwota opłat obciążających Najemcy w dniu zawarcia umowy wynosi złotych.
3. Za uiszczanie opłat za używanie lokalu oraz opłat pośrednich za lokal odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
4. Wynajmujący zawiadamia o zmianie wysokości opłat, nie później niż na 30 dni przed planowaną datą zmiany opłat.
5. Za dzień uiszczenia opłat przyjmuję się dzień ich wpływu na rachunek Wynajmującego.
6. Pobierane zaliczki, o których mowa w ust. 1 będą rozliczane po zakończeniu roku przy rozliczeniu kosztów budynku, w którym położony jest lokal mieszkalny będący przedmiotem najmu. Rozliczenia te będą dokonywane przy uwzględnieniu rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Wynajmującego.
7. Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowę z dostawcą energii elektrycznej oraz gazu. Najemca zobowiązuje się poinformować Wynajmującego, w terminie 14 dni od podpisania protokołu przyjęcia lokalu o zawartych umowach poprzez pisemną informację o podmiocie, z którym umowę zawarto, dacie umów oraz ich numerach. Za wykonanie zobowiązania uznaje się przesłanie Wynajmującemu kopii tych umów lub ich przedstawienia pracownikowi AMW TBS Kwatera.
8. W trakcie trwania umowy Najemca zobowiązany jest każdorazowo informować Wynajmującego o wszelkich zmianach w zakresie umów, o których mowa w ust. 7, w szczególności

o zmianie stron umów. Po zakończeniu najmu Najemca zobligowany jest rozwiązać umowy na dostawę mediów w terminie 14 dni od zdania lokalu, na potwierdzenie czego winien przedstawić przedstawicielowi AMW TBS Kwatera pisemne wypowiedzenia tych umów z adnotacją o ich złożeniu. Niewywiązanie się ze wskazanego obowiązku w wyznaczonym terminie upoważnia Wynajmującego do złożenia w imieniu Najemcy wniosku o rozwiązanie tych umów.

9. W przypadku przejęcia lokalu w ramach działań egzekucyjnych (eksmisja) bez udziału dotychczasowego Najemcy, Wynajmujący składa w imieniu Najemcy oświadczenia woli w zakresie rozwiązania umów na dostawę mediów do lokalu. Najemca udziela pełnomocnictwa do dokonania tych czynności Wynajmującego w sytuacji opisanej w niniejszym ustępie.

§7

Najemca zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić pisemnie Wynajmującego o każdej zmianie liczby osób wspólnie zamieszkujących w wynajmowanym lokalu, a także o zamiarze użyczenia lub podnajmu lokalu osobie trzeciej, na co wymagana jest zgoda Wynajmującego, wyrażona na piśmie.

§8

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu najmu oraz z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu, Najemca wpłacił kaucję w wysokości zł (słownie: złotych) stanowiącą dwukrotność czynszu najmu w dniu złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu, co Wynajmujący niniejszym potwierdza.

2. Kaucja zabezpieczająca, o której mowa w § 8 ust. 1 nie podlega oprocentowaniu i podlega zwrotowi na wniosek Najemcy, na wskazany w nim numer rachunku bankowego. Wniosek o zwrot kaucji nie może zostać złożony wcześniej niż w dniu zwolnienia lokalu, zgodnie z §10 ust. 3.

3. W razie powstania zaległości z zapłatą należności wynikających z niniejszej umowy Wynajmujący uprawniony jest do potrącenia tych należności ze złożonej kaucji. Najemca winny jest uzupełnić kaucję w ciągu trzech tygodni od dnia otrzymania od Wynajmującego wezwania do jej uzupełnienia. Jeżeli jednak kaucja nie zostanie w tym terminie uzupełniona do wysokości określonej w ust. 1, Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym.

§ 9

1. Umowa najmu może być rozwiązana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych powodów, za które strony uważają:

- 1) wystąpienie potrzeb mieszkaniowych żołnierzy zawodowych na lokal będący przedmiotem wynajmu;
- 2) Najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal:

- a) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczą urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców;
 - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
- 3) Najemca użył lokal w całości lub części bez zgody wynajmującego.
2. Umowa najmu może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca nie uiszcza pełnych opłat za używanie lokalu lub pełnych opłat pośrednich z tytułu zajmowanego lokalu mieszkalnego przez łączny okres dłuższy niż trzy miesiące, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległości i bieżących należności oraz w przypadkach opisanych w § 5 ust. 5 i § 8 ust. 3 umowy.
3. Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się, w terminie 30 dni licząc od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, wydać Wynajmującemu lokal w stanie wolnym od osób i rzeczy, w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia w skutek prawidłowego użytkowania.
2. Zwolnienie lokalu przez Najemcę następuje na podstawie protokołu zwolnienia lokalu.
3. Za dzień zwolnienia lokalu przyjmuje się dzień sporządzenia protokołu zwolnienia lokalu.
4. Za bezumowne korzystanie z lokalu Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego odszkodowanie w wysokości 150 % opłaty za używanie lokalu obowiązującej w dniu zakończenia najmu (zgodnie z art. 29 b ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych). Obowiązek zapłaty odszkodowania będzie trwał w okresie od dnia doręczenia wezwania do opróżnienia lokalu do dnia zwolnienia lokalu. Odszkodowanie winno być regulowane stosując odpowiednio zasady wyrażone w § 6 niniejszej umowy.

§11

Wynajmujący uprawniony jest w przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, do jednostronnego przejęcia lokalu, w przypadkach określonych w obowiązujących przepisach prawa, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia lokalu. W takim przypadku pozostawione w lokalu rzeczy podlegają utylizacji. Koszt protokolarnego przejęcia lokalu (w szczególności koszt wymiany zamków oraz uprzątnięcia lokalu) obciążają dotychczasowego Najemcę.

§12

Zmiana lub uzupełnienie umowy, dla swojej ważności, wymagają formy pisemnej.

§13

Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd powszechny w Szczecinie.

§14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy o Agencji Mienia Wojskowego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§15

Wszelka korespondencja do Najemcy kierowana będzie przez Wynajmującego na wskazany przez Najemcę adres. W przypadku nie poinformowania przez Najemcę Wynajmującego o zmianie adresu, korespondencję uważa się za skutecznie doręczoną na wskazany adres.

§16

Niniejszą umowę sporządzono i podpisano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej strony.

WYNAJMUJĄCY (AMW)

NAJEMCA

.....

.....