

UMOWA NR .....  
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta dnia ..... roku pomiędzy:

Agencją Mienia Wojskowego w Warszawie, 00-911 Warszawa, ul. Nowowiejska 26a, NIP: 526-10-38-1-22, REGON: 011263946-00464, adres do korespondencji: Oddział Regionalny w Szczecinie, ul. Potulicka 2, 70-230 Szczecin, reprezentowaną przez:

**Monikę Kieliszak** - Dyrektora Oddziału Regionalnego w Szczecinie Agencji Mienia Wojskowego w Warszawie, zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

..... zam..... ul. ...., legitymującą się dowodem osobistym seria ..... nr ..... PESEL ..... prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą „.....”, posiadającą NIP ..... Regon ....., zwaną dalej „Najemcą”.

w oparciu o protokół nr ..... z ustnego przetargu nieograniczonego na najem lokalu użytkowego organizowanego przez Agencję Mienia Wojskowego w Warszawie Oddział Regionalny w Szczecinie, sporządzony dnia .....,

o następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu jest:

część nieruchomości - lokal użytkowy **nr U7** o powierzchni użytkowej **35,78 m<sup>2</sup>**, zlokalizowany w budynku mieszkalnym Wspólnoty Mieszkaniowej w **Mirosławcu Górnym** przy **ul. Lotnictwa Polskiego 4** znajdujący się na parterze, zaznaczony na planie nieruchomości stanowiącym załącznik nr 1 do umowy najmu. Budynek, w którym zlokalizowany jest ww. lokal użytkowy posadowiony jest na działce nr 50/50 o pow. 0,0946 ha, dla której prowadzona jest KW nr KO1W/00028004/4.

2. Wynajmujący oświadcza, iż przysługuje mu tytuł prawny do przedmiotu najmu.

3. Wynajmujący oświadcza, że zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. 2021 poz. 497 z późn. zm.) posiada ważne świadectwo charakterystyki energetycznej dla Przedmiotu najmu.

4. Wynajmujący przekaze Najemcy kopię dokumentu, o którym mowa w zdaniu powyżej, w dniu zawarcia niniejszej Umowy (załącznik nr 2 do Umowy).

5. Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w którym zostanie szczegółowo opisany przedmiot najmu, stanowiący podstawę rozliczeń w razie rozwiązania albo wygaśnięcia umowy najmu, po opróżnieniu, opuszczeniu i wydaniu przedmiotu najmu przez Najemcę Wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy niestanowiących własności Wynajmującego w terminie 7 dni od daty wskazanej w § 7. Strony mogą sporządzić dokumentację fotograficzną stwierdzającą stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w przedmiocie najmu instalacji, urządzeń, materiałów oraz elementów wyposażenia.

**§ 2**

1. Wynajmujący zawierając niniejszą umowę oświadcza, że wykonuje na podstawie art. 6 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 98) w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa prawo własności w stosunku do nieruchomości opisanej w § 1.

2. Przedmiot najmu zostanie przeznaczony przez Najemcę na .....
3. Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie najmu.
4. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu może nastąpić wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym, faktycznym i technicznym przedmiotu najmu i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń w tym zakresie zrzekając się wobec Wynajmującego wszelkich roszczeń z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych oraz zobowiązuje się nie żądać od Wynajmującego dokonania jakichkolwiek zmian w przedmiocie najmu.
6. Najemca oświadcza, że posiada środki finansowe konieczne do płacenia należności wynikających z umowy najmu przypadających Wynajmującemu na zasadach w niej określonych.
7. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu lub jego części do korzystania osobom trzecim na podstawie dowolnego stosunku prawnego, a w szczególności do używania lub podnajmu.
8. Umieszczenie reklamy, szyldu reklamowego, tabliczki informacyjnej, bądź też innej formy informacji o prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej na Przedmiocie najmu, Najemca wykona zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz aktami prawa miejscowego, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i Wspólnoty Mieszkaniowej.

### § 3

1. Najemca oświadcza, że wszelkie inwestycje remontowe, budowlane, modernizacyjne lub adaptacyjne dotyczące Przedmiotu najmu oraz przystosowanie Przedmiotu najmu do potrzeb prowadzenia w nim działalności, będzie wykonywał wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Najemca własnym staraniem i na własny koszt uzyska wszelkie niezbędne i wymagane prawem zgody i oraz pozwolenia niezbędne do wykonania prac wymienionych w ust. 1.
3. Najemcy nie przysługuje od Wynajmującego roszczenia o zwrot poniesionych nakładów zarówno w trakcie trwania stosunku najmu jak i po jego wygaśnięciu. Najemca oświadcza, iż nie będzie dochodził od Wynajmującego kwoty stanowiącej równowartość w/w kosztów.
4. Wynajmujący w zależności od własnego wyboru będzie mógł postanowić o usunięciu poniesionych nakładów lub instalacji przez Najemcę w celu przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego albo o zachowaniu ich na własność bez wynagrodzenia. W przypadku gdy Najemca nie przywróci przedmiotu najmu do stanu pierwotnego w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Wynajmujący może zlecić wykonanie niezbędnych prac innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Najemcy.
5. Najemca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie utrzymywać Przedmiot najmu wraz ze wszystkimi jego instalacjami i elementami wyposażenia w należytym stanie technicznym i estetycznym, w tym do bieżącej konserwacji, remontów i napraw Przedmiotu najmu i jego wyposażenia, wynikających z normalnej eksploatacji. Prace z tym związane Najemca będzie dokonywał bez prawa ubiegania się od Wynajmującego zwrotu kosztów, zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej wygaśnięciu.
6. Najemca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie utrzymywać porządek i czystość w Przedmiocie najmu i w jego obrębie.
7. W przypadku wystąpienia awarii, jak również uszkodzeń wynikłych z niewłaściwie prowadzonych robót lub niewłaściwego używania Przedmiotu najmu, wszelkie szkody z tego tytułu pokryje Najemca.
8. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym, faktycznym i technicznym przedmiotu najmu i akceptuje stan obiektu uniemożliwiający jego użytkowanie.
9. Najemca oświadcza, że nie zgłasza żadnych zastrzeżeń w tym zakresie zrzekając się wobec Wynajmującego wszelkich roszczeń z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych jak

również zobowiązuje się nie żądać od Wynajmującego dokonania jakichkolwiek zmian w Przedmiocie najmu.

10. Każdorazowo po złożeniu zgłoszenia lub uzyskaniu pozwolenia na budowę z klauzulą ostateczności i po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie nastąpi przekazanie Wynajmującemu jednego egzemplarza dokumentacji (w tym technicznej, projektowej, prawnej) wraz z niezbędnymi protokołami odbiorów.
11. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody Najemca zobowiązuje się niezwłocznie przystąpić do usunięcia szkody lub przyczyny zagrożenia w Przedmiocie najmu. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia przedmiotu najmu, Wynajmujący ma prawo wejść do przedmiotu najmu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale. W nagłym wypadku, w razie zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi lub mienia, Wynajmujący ma prawo wejść do przedmiotu najmu także pod nieobecność przedstawicieli wymienionych służb. Jeżeli otwarcie przedmiotu najmu nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot najmu i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
12. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca zobowiązuje się udostępnić Wynajmującemu przedmiot najmu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego przedmiotu najmu. Jeżeli strony nie ustalą zgodnie terminu udostępnienia przedmiotu najmu przez Najemcę Wynajmującemu w powyższym przypadku w okresie 14 dni licząc od daty zgłoszenia przez Wynajmującego Najemcy zamiaru dokonania przeglądu, Wynajmujący będzie uprawniony wejść do przedmiotu umowy najmu we własnym zakresie i w terminie przez siebie wybranym. Jeżeli otwarcie przedmiotu najmu nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot najmu i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
13. Jeżeli w Przedmiocie najmu zajdzie 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.
14. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie udostępnić Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca zobowiązuje się udostępnić Wynajmującemu lub upoważnionej przez Wynajmującego osobie przedmiot najmu, w celu dokonania odczytów liczników wody.

#### § 4

1. Czynsz najmu wynosić będzie miesięcznie **netto** ..... **zł** (słownie: ..... zł ...../100) i zostanie powiększony o aktualnie obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług. W przypadku realizacji umowy najmu w okresie niepełnego miesiąca kalendarzowego, czynsz najmu będzie ustalony proporcjonalnie za każdy dzień w wysokości odpowiadającej 1/30 części czynszu najmu obowiązującego w danym okresie.
2. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązuje się do regulowania opłat dodatkowych z tytułu:
  - a) dostawy energii elektrycznej na podstawie umowy zawartej przez Najemcę z dostawcą (właściwym przedsiębiorstwem);
  - b) dostawy wody zimnej płatnej co miesiąc na rzecz Wynajmującego w formie zaliczki, która na dzień zawarcia umowy wynosi netto ..... **zł**. Rozliczenie wody i ścieków w stosunku do wniesionych na ten cel zaliczek odbywać się będzie na podstawie odczytów podlicznika dokonywanych przez Wspólnotę Mieszkaniową, dwa razy w roku;
  - c) dostawy ciepłej wody płatnej co miesiąc na rzecz Wynajmującego w formie zaliczki, która na dzień zawarcia umowy wynosi netto ..... **zł**. Rozliczenie wody i ścieków w stosunku

do wniesionych na ten cel zaliczek odbywać się będzie na podstawie odczytów podlicznika dokonywanych przez Wspólnotę Mieszkaniową, dwa razy w roku;

- d) odprowadzania ścieków płatnej co miesiąc na rzecz Wynajmującego w formie zaliczki, która na dzień zawarcia umowy wynosi netto ..... zł. Rozliczenie wody i ścieków w stosunku do wniesionych na ten cel zaliczek odbywać się będzie na podstawie odczytów podlicznika dokonywanych przez Wspólnotę Mieszkaniową, dwa razy w roku;
- e) dostawy energii cieplnej zużytej do ogrzewania lokalu, płatnej co miesiąc na rzecz Wynajmującego w formie zaliczki, która na dzień zawarcia umowy wynosi netto ..... zł. Rozliczenie centralnego ogrzewania w stosunku do wniesionych na ten cel zaliczek odbywać się będzie na podstawie odczytów podzielnika kosztów energii elektrycznej dokonywanych przez Wspólnotę Mieszkaniową raz w roku,
- f) wywozu nieczystości stałych, na podstawie umowy zawartej przez Najemcę z właściwym przedsiębiorstwem.

Wskazany sposób rozliczenia opłat dodatkowych obowiązuje na dzień zawarcia umowy.

W przypadku zmiany sposobu naliczania wskazanych opłat sporządzony zostanie stosowny aneks do umowy.

- 3. Najemca zobowiązuje się do regulowania czynszu najmu w wysokości **brutto** ..... zł wraz z opłatami dodatkowymi, o których mowa w ust. 2 b) – e), wynoszącymi w dniu podpisania umowy **brutto** ..... zł, z góry w terminie do 15-go dnia miesiąca, którego opłaty dotyczą, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku Gospodarstwa Krajowego nr .....
- 4. Zmiana nr rachunku bankowego Wynajmującemu nie stanowi zmiany umowy najmu i może być przedstawiona Najemcy pisemnie przez Wynajmującego.
- 5. W przypadku zmiany wysokości opłat dodatkowych wynikających ze zmian cen za te usługi, Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty według nowych stawek wskazanych przez Wynajmującego w pisemnym zawiadomieniu. Zmiana wysokości opłat dodatkowych nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.
- 6. Najemca czynsz najmu za okres od dnia ..... r. do dnia ..... r. w wysokości **brutto** ..... zł (słownie: ..... ) zapłaci w terminie do dnia ..... r. wraz z należnym czynszem za miesiąc ..... 2024 r. Przy czym opłaty dodatkowe określone w § 4 ust. 2 b) – 2 e), naliczone będą z należnym podatkiem VAT na rzecz Wynajmującego dopiero **począwszy od dnia** .....r.
- 7. Za datę zapłaty należności wynikających z faktury należnych Wynajmującemu, przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
- 8. W przypadku opóźnienia w zapłacie opłat wynikających z faktury należnych Wynajmującemu, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych do dnia zapłaty.
- 9. Wynajmującemu, od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w art. 7 ust. 1 lub art. 8 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 711 z późn. zm.) dodatkowo przysługuje od Najemcy:
  - a) bez wezwania, kwota określona w art. 10 ust 1 ww. ustawy, stanowiąca rekompensatę za koszty odzyskiwania należności, ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne. Uprawnienie do rekompensaty przysługuje od transakcji handlowej, z zastrzeżeniem art. 11 ust. 2 pkt 2 ww. Ustawy,
  - b) oprócz kwoty, o której mowa w pkt a, Wynajmującemu przysługuje również zwrot, w uzasadnionej wysokości, poniesionych kosztów odzyskiwania należności przewyższających tę kwotę.

## § 5

1. Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1. pkt 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych podatnikiem podatku za lokal użytkowy będący przedmiotem najmu jest jego Najemca.
2. Organem podatkowym właściwym w zakresie podatku od nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 jest Burmistrz Mirosławca z siedzibą: Urząd Miejski w Mirosławcu, 78-650 Mirosławiec, ul. Wolności 37.
3. Przedmiot opodatkowania stanowi lokal użytkowy nr **U7** o powierzchni **35,78 m<sup>2</sup>**.
4. Obowiązek podatkowy Najemcy powstaje z pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał stosunek najmu. Obowiązek podatkowy Najemcy wygasa z upływem miesiąca, w którym stosunek najmu ustał.
5. Najemca zobowiązuje się składać organowi podatkowemu, o którym mowa w ust 2, sporządzone na formularzach według ustalonego wzoru informacje o nieruchomościach i obiektach budowlanych (osoby fizyczne) w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie albo wygaśnięcie obowiązku podatkowego lub od zaistnienia zdarzenia powodującego zmianę wysokości opodatkowania.
6. Najemca zobowiązuje się do przedstawienia Wynajmującemu dowodu uiszczenia podatku od nieruchomości nie później niż w terminie 7 dni licząc od terminu płatności każdej raty podatku określonego w decyzji.

## § 6

1. Wynajmujący zastrzega sobie w stosunku do Najemcy prawo do podwyższenia wysokości czynszu najmu, nie częściej niż raz w roku i nie rzadziej niż raz na trzy lata, przy zastosowaniu dodatnich wskaźników zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja wprowadzana jest jednostronnym pisemnym powiadomieniem najemcy przez Agencję, dotyczącym zmiany dotychczasowej wysokości czynszu, najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiany wysokości czynszu z tytułu waloryzacji nie stanowią zmiany warunków umowy i nie wymagają zawarcia aneksu.
2. Wynajmujący zastrzega sobie w stosunku do Najemcy prawo do podwyższenia wysokości czynszu najmu w przypadku powstania nowych okoliczności uzasadniających podwyższenie takich jak w szczególności: zmiana rynkowej stawki czynszu najmu, powstanie obowiązku ponoszenia przez Wynajmującego zobowiązań publiczno-prawnych, zmiana waluty obowiązującej w RP oraz powstanie lub podwyższenie innych opłat obciążających Wynajmującego. Wynajmujący proponuje na piśmie Najemcy zmienioną wysokość czynszu najmu, która obowiązywałaby po upływie pełnego miesiąca kalendarzowego licząc od daty doręczenia Najemcy propozycji. Najemca może zażądać na własny koszt weryfikacji zasadności podwyższenia wysokości czynszu najmu przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wybranego przez Wynajmującego z listy biegłych prowadzonej przez właściwy miejscowo Sąd. Brak sprzeciwu Najemcy wyrażonego na piśmie przed upływem 14 dni licząc od daty doręczenia jednostronnej pisemnej propozycji uznaje się za wyrażenie zgody na zmianę wysokości czynszu najmu.
3. W przypadku sprzeciwu Najemcy odnośnie zmiany wysokości czynszu w oparciu o ust. 1 umowa najmu ulega rozwiązaniu po upływie pełnego miesiąca kalendarzowego licząc od daty doręczenia Najemcy powiadomienia.
4. W przypadku niewyrażenia przez Najemcę zgody na zaproponowane rozwiązanie lub nie przyjęcie przez Najemcę określonej przez rzeczoznawcę stawki czynszu w oparciu o ust. 2 umowa najmu ulega rozwiązaniu zgodnie z § 8.

## § 7

Umowa najmu zostaje zawarta na czas nieoznaczony, z mocą obowiązywania od dnia .....

## § 8

W czasie trwania umowy najmu każda ze stron może ją wypowiedzieć na piśmie z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

## § 9

Wynajmujący może wypowiedzieć na piśmie umowę najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:

- a) bez pisemnej zgody Wynajmującego odda przedmiot najmu lub jego część do korzystania osobom trzecim na podstawie dowolnego stosunku prawnego, a w szczególności do używania lub podnajmu,
- b) pozostawać będzie w opóźnieniu z zapłatą czynszu najmu o wartości równej co najmniej dwukrotności stawki czynszu najmu brutto obowiązującej w czasie opóźnienia, przy czym Wynajmujący pisemnie uprzedzi Najemcę o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu wyznaczając Najemcy dodatkowy termin jednego miesiąca do uregulowania zaległego czynszu najmu, po którego bezskutecznym upływie będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia,
- c) wykona prace remontowe, ulepszenia lub poniesie nakłady lub podłączy instalacje, których zgodnie z umową najmu nie mógł dokonać albo nie uzyskał zgody Wynajmującego na ich dokonanie,
- d) będzie postępował w sposób uciążliwy dla innych osób korzystających z przedmiotowej nieruchomości lub sprzecznie z aktualnym sposobem wykorzystania przedmiotowej nieruchomości przez Wynajmującego lub nie będzie przestrzegał zasad porządkowych dla przedmiotowej nieruchomości,
- e) będzie używał przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową najmu lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, będzie go zaniedbywał w taki sposób, że zostanie narażony na utratę lub uszkodzenie lub niszczyć urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez inne osoby korzystające z przedmiotowej nieruchomości,
- f) nie zawrze umowy ubezpieczenia na warunkach określonych w umowie najmu lub nie doręczy Wynajmującemu polisy wraz z załącznikami i dowodem uiszczenia składki w terminie określonym w umowie najmu,
- g) dopuści się naruszenia innych istotnych postanowień umowy najmu.

## § 10

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu zapłaty czynszu najmu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, innych należności wynikających z umowy najmu, w tym kar umownych, odszkodowania oraz kosztów egzekucji, Najemca wpłaci na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku Gospodarstwa Krajowego nr 32 1130 1176 0022 2114 1520 0005 kaucję gwarancyjną w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu brutto zaokrągloną do pełnych dziesiątek złotych w górę, tj. kwotę ..... zł (słownie: ..... złotych).
2. Na poczet kaucji gwarancyjnej zostanie zaliczone wpłacone przez Najemcę na przetarg wadium w kwocie ..... zł (słownie: ..... złotych ..... groszy).
3. Różnicę pomiędzy wysokością kaucji gwarancyjnej określonej w § 10 ust. 1 a wysokością wniesionego wadium zaliczonego na jej poczet określoną w § 10 ust. 2 w kwocie ..... zł (słownie: ..... złotych ..... groszy) Najemca wpłaci przed podpisaniem umowy najmu.
4. Wynajmujący złoży kaucję gwarancyjną na rachunku a`vista prowadzonym przez bank wybrany przez Wynajmującego. Kaucję gwarancyjną wraz z oprocentowaniem wg stopy procentowej stosowanej przez bank Wynajmujący zwróci Najemcy po rozwiązaniu albo wygaśnięciu umowy najmu i sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 14 dni od dnia uregulowania przez Najemcę wszystkich opłat i zobowiązań wynikających z umowy najmu. W przypadku, gdy przewidywana suma opłat, którymi Najemca może zostać obciążony po rozwiązaniu albo

wygaśnięciu umowy najmu i wydaniu przedmiotu najmu (np. opłat za media) stanowi część kaucji, możliwy jest po rozwiązaniu albo wygaśnięciu umowy najmu i wydaniu przedmiotu najmu, częściowy zwrot kaucji, w wysokości nie wyższej niż jej kwota, pomniejszona o przewidywane opłaty.

5. Najemca nie może żądać w okresie obowiązywania umowy najmu pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji gwarancyjnej.
6. Najemca zobowiązuje się na własny koszt do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego obejmującego:
  - a) zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 KPC obowiązek Najemcy do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu po rozwiązaniu albo wygaśnięciu umowy najmu, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest nadanie przez Wynajmującego listem poleconym wezwania Najemcy do wydania przedmiotu najmu we wskazanym w tym wezwaniu terminie, co udokumentowane będzie potwierdzeniem nadania przesyłki rejestrowanej wydanym przez placówkę pocztową operatora pocztowego
  - b) zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 KPC obowiązek zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu do kwoty ..... zł (słownie: ..... złotych 00/100) z tytułu roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu najmu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, innych należności wynikających z umowy najmu, w tym kar umownych, odszkodowania oraz kosztów egzekucji oraz zgodę Najemcy na prowadzenie egzekucji na podstawie aktu notarialnego o całość lub część roszczeń, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest nadanie przez Wynajmującego listem poleconym wezwania Najemcy do zapłaty we wskazanym w tym wezwaniu terminie, co udokumentowane będzie potwierdzeniem nadania przesyłki rejestrowanej wydanym przez placówkę pocztową operatora pocztowego, przy czym Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 31 grudnia 2030 r.
7. Wydanie przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego Najemcy może nastąpić po doręczeniu Wynajmującemu wypisu oświadczenia złożonego zgodnie z § 10 ust. 6 i w terminie nie później niż 7 dni od daty obowiązywania umowy wskazanej w § 7.
8. W przypadku niestawienia się Najemcy w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie celem sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego albo odmówienia przez Najemcę bez ważnej przyczyny jego podpisania, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia zatrzymując wniesione przez Najemcę wadium. Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania z tego tytułu.

## § 11

1. Na Najemcy ciąży obowiązek dokonania zabezpieczenia przeciwpożarowego przedmiotu najmu oraz wyposażenia w odpowiedni sprzęt ppoż. i zapobiegania źródłom pożarów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Najemca jest odpowiedzialny za ochronę przeciwpożarową Przedmiotu Najmu tj. za wyposażenie pomieszczeń w instrukcję ppoż. i sprzęt gaśniczy, konserwację tego sprzętu, oznakowanie kierunków dróg ewakuacyjnych, przeszkolenie personelu z zakresu ppoż. oraz przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2022 r., poz. 2057).
3. Najemca zobowiązuje się udostępniać przedmiot najmu stosownym organom do kontroli stanu zabezpieczenia przeciwpożarowego.
4. W wypadku powstania pożaru, Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wynikłe szkody i utracone korzyści. Odpowiedzialność w tym zakresie ciąży na Najemcy.

## § 12

1. Po rozwiązaniu albo wygaśnięciu umowy najmu, Najemca zobowiązuje się w terminie wskazanym przez Wynajmującego przypadającym w okresie 3 dni licząc od daty rozwiązania albo wygaśnięcia umowy najmu zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, uporządkowanym, wolnym od osób i rzeczy niestanowiących własności Wynajmującego. Rzeczy pozostawione w przedmiocie najmu przez Najemcę po rozwiązaniu albo wygaśnięciu umowy najmu i nieodebrane na wezwanie Wynajmującego w terminie wskazanym przez Wynajmującego, traktowane będą jako rzeczy niczyje i będą mogły być usunięte na koszt i ryzyko Najemcy albo zachowane na własność bez wynagrodzenia.
2. Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy dokumentujący stan przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego przypadającym w okresie 7 dni licząc od daty opróżnienia, opuszczenia i wydania przedmiotu najmu przez Najemcę Wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy niestanowiących własności Wynajmującego.
3. W razie nie wydania lokalu nieusprawiedliwionego niestawienia się Najemcy celem sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego lub niepodpisania przez Najemcę tego protokołu bez ważnego powodu w powyższym terminie, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół stwierdzający zaistniały stan rzeczy.
4. W przypadku usprawiedliwionego niestawienia się Najemcy celem sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego Najemca upoważnia Wynajmującego do sporządzenia jednostronnego protokołu i stwierdzenia w jego imieniu stanu przedmiotu najmu.
5. Strony mogą sporządzić dokumentację fotograficzną stwierdzającą stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w przedmiocie najmu instalacji, urządzeń, materiałów oraz elementów wyposażenia.
6. Najemca zobowiązuje się w dniu protokolarnego przekazania przedmiotu najmu okazać dokumenty potwierdzające wypowiedzenie umów na dostawę mediów do najmowanego lokalu (w przypadku ich podłączenia). Wynajmujący zastrzega, że niedostosowanie się do powyższego może skutkować odstąpieniem od czynności przejęcia Przedmiotu najmu i obciążeniem Najemcy karą, o której mowa ust. 8 niniejszego paragrafu.
7. Najemca zobowiązany jest również do usunięcia wszelkich reklam, szyldów reklamowych, tabliczek informacyjnych bądź innych informacji umieszczonych na przedmiocie najmu. Wynajmujący zastrzega, że niedostosowanie się do powyższego może skutkować odstąpieniem od czynności przejęcia Przedmiotu najmu i obciążeniem Najemcy karą, o której mowa ust. 8 niniejszego paragrafu.
8. W przypadku niewydania w terminie przedmiotu umowy oraz w przypadku o którym mowa w ust. 6 i 7 niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Wynajmującego, za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy korzystania z przedmiotu najmu, karę umowną w wysokości stanowiącej równowartość dwukrotności ostatniego miesięcznego czynszu najmu brutto w terminie do 15-go dnia miesiąca, którego kara umowna dotyczy, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego. Niezależnie od kary umownej Najemca zobowiązuje się do regulowania opłat dodatkowych, o których mowa w § 4 ust. 4.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie kary umownej Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu odsetek ustawowych za opóźnienie do dnia zapłaty.
10. Wynajmujący może domagać się od Najemcy zapłaty odszkodowania uzupełniającego przewyższającego zastrzeżoną karę umowną.
11. Najemcy nie wolno odstępować w całości lub w części praw wynikających z niniejszej umowy pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy oraz unieważnienia zawartych przez Najemcę umów, cesji.



### § 13

1. Najemca zobowiązuje się w terminie 14 dni licząc od daty zawarcia umowy najmu ubezpieczyć przedmiot najmu na czas trwania umowy najmu od odpowiedzialności cywilnej (kontraktowej i deliktowej).
2. Najemca zobowiązuje się uiszczać składkę co najmniej za okres ubezpieczenia jednego roku z góry oraz doręczać Wynajmującemu polisę wraz załącznikami i dowodem uiszczenia składki nie później niż 7 dni licząc od daty zawarcia umowy ubezpieczenia lub zmiany warunków umowy ubezpieczenia.

### § 14

1. Wszelkie zawiadomienia związane z realizacją umowy najmu będą uważane za należycie dokonane, jeżeli zostaną doręczone stronom bezpośrednio albo listem poleconym.
2. Strony zobowiązują się do informowania wzajemnie o każdej zmianie swojego adresu do korespondencji i przyjmują, że w chwili zawierania umowy najmu jest on zbieżny z określonym w komparycji umowy najmu. Brak zawiadomienia o zmianie adresu do korespondencji, bądź niepodjęcie przesyłki pocztowej w terminie awizowania przez operatora pocztowego powoduje, że doręczenie na ostatni znany adres będzie uważane za dokonane prawidłowo z dniem upływu terminu do podjęcia przesyłki pocztowej.

### § 15

Najemca nie może dokonać na podstawie dowolnego stosunku prawnego przeniesienia praw lub obowiązków wynikających z umowy najmu bez uzyskania zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

### § 16

Wszelkie zmiany postanowień umowy najmu wymagają dla jej ważności zachowania formy pisemnej.

### § 17

W sprawach nieuregulowanych umową najmu będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne właściwe przepisy prawa.

### § 18

Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji postanowień umowy najmu rozstrzygane będą przez rzeczowo właściwy Sąd powszechny w Szczecinie.

### § 19

Umowę najmu sporządzono w dwóch jednakowych egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**