

UMOWA NAJMU Nr ...../2024

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ w \_\_\_\_\_ pomiędzy:

**Agencją Mienia Wojskowego**

00-911 Warszawa, ul. Nowowiejska 26A

Oddział Regionalny w Lublinie z siedzibą 20-309 Lublin, ul. Łęczyńska 1,

NIP: 526-10-38-122, REGON: 011263946-00346, **działającą w imieniu i na rzecz Skarbu**

**Państwa reprezentowaną przez:**

Pana Michała Marciniaka – Zastępcę Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Lublinie, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa nr 50/OReg/2024 z dnia 27 sierpnia 2024 r.

zwaną w treści umowy „**Wynajmującym**”

a

spółką 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 w wysokości \_\_\_\_\_, w imieniu której działa:

\_\_\_\_\_ - /funkcja w organie reprezentującym/

(w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą: Imię i nazwisko, PESEL \_\_\_\_\_, zam. \_\_\_\_\_ prowadzącym/prowadzącą działalność gospodarczą wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej pod firmą \_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_, przy ul. \_\_\_\_\_, NIP \_\_\_\_\_, REGON \_\_\_\_\_

zwaną w treści umowy „**Najemcą**”

a wspólnie „**Stronami**”

zawarto umowę o następującej treści:

**§ 1**

**Postanowienia wstępne**

1. Wynajmujący oświadcza, że na mocy przepisów ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 98) jest uprawniony do wynajęcia części nieruchomości **Skarbu Państwa** oznaczonej w ewidencji gruntów jako **działka nr 4080/126**

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

położonej na terenie kompleksu wojskowego nr K-6051 w Dęblinie, obręb 1, obejmującej część budynku nr 11 o powierzchni użytkowej 29 m<sup>2</sup> wraz z gruntem o powierzchni 0,0029 ha, dla której Sąd Rejonowy w Rykach prowadzi księgę wieczystą KW nr LU1Y/00027448/8.

2. Nieruchomość opisana w § 1 ust. 1, stanowi przedmiot użyczenia przez Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Lublinie, na podstawie umowy użyczenia nr 1/2009 z dnia 02.01.2009 r. zawartej z Rejonowym Zarządem Infrastruktury w Lublinie z terminem obowiązywania do dnia .....
3. Najemca oświadcza, że:
  - a) jest zainteresowany najmem części nieruchomości obejmującej część budynku nr 11 o powierzchni użytkowej 29 m<sup>2</sup> wraz z gruntem o powierzchni 0,0029 ha położonej na działce o nr ewidencyjnym 4080/126 wchodzącej w skład kompleksu wojskowego nr 6051, będącej we władaniu Wynajmującego, opisanej w ust.1
  - b) posiada środki finansowe konieczne do dokonania adaptacji i wyposażenia Przedmiotu Najmu oraz płacenia czynszu, zgodnie z zasadami określonymi Integralną część umowy stanowi załącznik graficzny, przedstawiający granice wynajmowanej części nieruchomości.

## § 2

### Przedmiot umowy

1. Z dniem podpisania Umowy najmu, Wynajmujący oddaje w najem , a Najemca bierze do najmu część nieruchomości stanowiącej część budynku nr 11 o powierzchni użytkowej 29 m<sup>2</sup> wraz z gruntem o pow. 0,0029 ha, położonej na terenie kompleksu wojskowego nr 6051 w Dęblinie, zlokalizowany na działce o nr ewidencyjnym 4080/126, opisanej w § 1 ust. 1 niniejszej Umowy z przeznaczeniem na działalność usługową zwany w treści umowy „Przedmiotem Najmu”.
2. Nieruchomość o której mowa w § 2 ust. 1 znajduje się na terenie zamkniętym. Na Najemcy ciąży obowiązek uzyskania stosownej przepustki oraz uzgodnienia zasad wejścia na teren zamknięty przedmiotowego kompleksu wojskowego z właściwym Dowódcą jednostki wojskowej, na terenie którego znajduje się przedmiotowa część nieruchomości.
3. Zmiana działalności prowadzonej w Przedmiocie Najmu wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
4. Wszelkie zmiany w Przedmiocie Najmu mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej Umowy obejrzał Przedmiot Najmu, zapoznał się z jego lokalizacją i usytuowaniem oraz, że jest mu znany jego stan prawny, techniczny i faktyczny, a także jego wyposażenie. Ponadto jest świadom możliwości i ograniczeń dotyczących Przedmiotu Najmu na cele określone w ust.1 oraz nakładów

niezbędnych do przystosowania Przedmiotu Najmu do prowadzenia w nim zamierzonej działalności oraz, że nie wnosi i nie będzie wnosił z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych Przedmiotu Najmu żadnych roszczeń w stosunku do Wynajmującego.

6. Przedmiot Najmu zostanie wydany Najemcy niezwłocznie po podpisaniu niniejszej Umowy jednak nie później niż w terminie 7 dni roboczych, na podstawie Protokołu zdawczo – odbiorczego, po doręczeniu Wynajmującemu oświadczenia, o którym mowa w § 5 ust 17 Umowy.
7. Protokół zdawczo – odbiorczy, sporządzony w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z opisem stanu technicznego Przedmiotu Najmu stanowić będzie integralną część niniejszej Umowy.
8. Najemca oświadcza, że stan techniczny, faktyczny i prawny przedmiotu najmu (dot. zagospodarowania gruntu) jest mu znany i nie wnosi on z tego tytułu oraz ewentualnych wad ukrytych żadnych uwag ani zastrzeżeń.
9. Strony oświadczają, że stan Przedmiotu Najmu opisany w protokole zdawczo – odbiorczym będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu Stron po zakończeniu Umowy najmu.
10. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu protokołem zdawczo – odbiorczym w ciągu 7 dni od dnia rozwiązania Umowy, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, w stanie nie pogorszonym, wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki, opróżniony z osób i mienia nie stanowiących własności Wynajmującego oraz uporządkowany, bez obowiązku zwrotu przez Wynajmującego równowartości jakichkolwiek nakładów poczynionych przez Najemcę.

### **§ 3**

#### **Prawa i obowiązki Najemcy**

1. Najemca oświadcza, że wszelkie nakłady na remont i adaptację Przedmiotu Najmu będą dokonywane wyłącznie na podstawie pisemnej zgody Wynajmującego (wraz z dokładnym opisem robót) własnym staraniem, na własny koszt oraz własną odpowiedzialność.
2. Najemcy nie przysługują roszczenia w stosunku do Wynajmującego o zwrot jakichkolwiek nakładów poniesionych na adaptację Przedmiotu Najmu do prowadzonej działalności gospodarczej lub ich wartości jak również roszczeń o uwzględnienie nakładów w czynszu najmu.
3. Najemca ma prawo do użytkowania Przedmiotu Najmu jedynie zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 1 Umowy,
4. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt jest zobowiązany do uzyskania decyzji o zmianie sposobu użytkowania Przedmiotu Najmu oraz wszelkich zezwoleń i koncesji na prowadzenie działalności, określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy. W przypadku nieuzyskania przez Najemcę dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym,

Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności odszkodowawczej z tego tytułu.

5. Najemca zobowiązuje się do 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.
6. Najemca nie ma prawa do podnajmu Przedmiotu Najmu ani do oddania w bezpłatne używanie osobom trzecim lub pod innym tytułem prawnym w całości lub w części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania Umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym.
7. Najemca zobowiązuje się do utrzymania 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 Przedmiocie Najmu. W przypadku nie realizowania powyższego obowiązku, Wynajmujący może wykonać określone prace, a następnie kosztami obciążyć Najemcę.
8. Najemca zobowiązuje się do używania Przedmiotu Najmu z należytą starannością oraz zgodnie z przepisami prawa a także do pokrycia kosztów corocznego ubezpieczenia Przedmiotu Najmu od ognia i innych żywiołów poniesionych przez Wynajmującego w okresie trwania umowy najmu.
9. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność prawną i materialną z tytułu ewentualnych szkód wynikłych wobec Wynajmującego i osób trzecich, powstałych wskutek nie przestrzegania przepisów prawa, w szczególności przepisów o ochronie przyrody, o ochronie przeciwpożarowej, przepisów o ochronie i kształtowaniu środowiska, przepisów sanitarnych, przepisów BHP, przepisów prawa budowlanego oraz w wyniku prowadzonej na terenie przedmiotu najmu działalności.
10. Najemca zobowiązuje się w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, zawrzeć ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej (kontraktowej i deliktowej). Najemca zobowiązuje się uiszczać składkę co najmniej na okres jednego roku z góry oraz doręczać Wynajmującemu kopię polisy wraz z dowodem uiszczenia składki nie później niż 7 dni licząc od dnia zawarcia umowy ubezpieczeniowej.
11. 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* (t. j. Dz.U. z 2024 r., poz. 275)
12. Działalność prowadzona przez Najemcę nie może być uciążliwa i powodować utrudnień w działalności jednostki wojskowej
13. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu Najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, bieżącego utrzymywania Przedmiotu Najmu 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 Przedmiotu Najmu i jego wyposażenia, wynikających z normalnej eksploatacji.

14. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania w Przedmiocie Najmu i w jego otoczeniu ładu, porządku oraz do dbania o estetykę oraz wystrój wewnętrzny i zewnętrzny Przedmiotu Najmu, zgodnie z wymaganiami właściwych organów administracji państwowej.
15. Strony zgodnie postanawiają, że zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem spoczywa wyłącznie na Najemcy, którego obciążają wszelkie związane z tym koszty. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione oraz znajdujące się w Przedmiocie Najmu.
16. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki zdarzeń mogących wystąpić na Przedmiocie Najmu przez cały okres korzystania z nieruchomości.
17. Najemca oświadcza, że w przypadku zaistnienia jakiegokolwiek wypadku w związku z prowadzoną przez niego działalnością na nieruchomości, nie będzie dochodził od Wynajmującego jakiegokolwiek roszczenia, w tym w szczególności roszczeń odszkodowawczych.
18. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu w stanie nie pogorszonym ponad jego normalne zużycie, uporządkowanym, opróżnionym z mienia nie stanowiącego własności Wynajmującego, przy czym zwrot Przedmiotu Najmu nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym, w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu Wynajmującego, nie później jednak niż w terminie 7 dni roboczych od dnia zakończenia umowy. Na wniosek Wynajmującego Najemca zobowiązuje się przywrócić Przedmiot Najmu do stanu pierwotnego.
19. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną i prawną za szkody powstałe w wyniku nieprawidłowego działania, eksploatacji lub awarii instalacji technicznych znajdujących się w nieruchomości, założonych, zmodernizowanych lub konserwowanych przez Najemcę oraz wypadków niezależnych od Wynajmującego.
20. W przypadku, gdy na skutek okoliczności leżących po stronie Najemcy nastąpi zniszczenie Przedmiotu Najmu lub jego wyposażenia, instalacji, urządzeń, bądź części budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego naprawienia szkody na własny koszt i ryzyko.
21. Jeżeli Najemca opuści Przedmiot Najmu bez wiedzy Wynajmującego, Wynajmujący uprawniony jest do przejścia Przedmiotu Najmu i podjęcia niezbędnych czynności mających na celu ustalenie ewentualnych uszkodzeń stanu technicznego i braków w wyposażeniu budynku. Najemca obciążony zostanie kosztem otwarcia Przedmiotu Najmu oraz wszelkimi kosztami niezbędnymi do doprowadzenia budynku do stanu przydatnego do jego dalszego użytkowania.
22. Jeżeli po wydaniu lub opuszczeniu Przedmiotu Najmu przez Najemcę, w lokalu pozostaną rzeczy stanowiące własność Najemcy, Wynajmujący może przechować je na koszt i ryzyko Najemcy, a po upływie 3 miesięcy od dnia wydania Przedmiotu Najmu, bądź stwierdzenia jego opuszczenia przez Najemcę, dokonać ich sprzedaży i z uzyskanej ceny

dokonać zaspokojenia swoich roszczeń przysługujących mu w stosunku do Najemcy lub pozbyć się ich w inny możliwy sposób.

#### § 4

##### **Prawa i obowiązki Wynajmującego**

1. Wynajmujący oświadcza, że przy zawarciu umowy najmu, Najemcy zostanie przekazana kopia świadectwa charakterystyki energetycznej.
2. Wynajmujący ma prawo dokonać kontroli zgodności wykorzystania Przedmiotu Najmu z zawartą umową. Do dokonania kontroli uprawnieni są przedstawiciele Wynajmującego lub osoby przez niego upoważnione. Kontrola może odbyć się bez wcześniejszego powiadomienia Najemcy, lecz przy współudziale Najemcy lub jego pracowników zaś Najemca zobowiązany jest umożliwić dostęp do Przedmiotu Najmu.
3. W przypadku stwierdzenia podczas kontroli naruszenia postanowień Umowy, Wynajmujący w terminie 7 dni przedstawi Najemcy pisemne zastrzeżenia pokontrolne. Najemca będzie zobowiązany do zastosowania się do w/w zastrzeżeń w terminie w nich wskazanym przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności prawnej i materialnej za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej jeśli powstały one w następstwie działania lub zaniechania Najemcy lub osób działających na jego zlecenie. W/w szkody Najemca usuwa na własny koszt i własnym staraniem.

#### § 5

##### **Czynsz i inne świadczenia pieniężne**

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz netto w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych ...../100).

**Do czynszu naliczany będzie podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.**

2. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.
3. Wynajmujący będzie refakturował Najemcy koszty z tytułu podatku od nieruchomości i trwałego zarządu. Podstawą do refakturowania będzie faktura VAT wystawiona przez Wynajmującego.
4. Czynsz najmu płatny będzie miesięcznie z góry począwszy od dnia protokolarnego przekazania Przedmiotu Najmu na podstawie faktury przelewem bankowym na konto Wynajmującego wskazane w fakturze, w terminie do 20 dnia każdego miesiąca. Za datę spełnienia świadczenia uważa się dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, że zgodnie z przepisem art. 106n ust. 1 ustawy z dnia z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 361), wyraża zgodę na otrzymywanie w formie elektronicznej: faktur, faktur korygujących i ich duplikatów,

wystawianych zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług. (oświadczenie o akceptacji faktur elektronicznych stanowi załącznik do Umowy).

6. Na Najemcy ciąży obowiązek zapewnienia sobie własnym staraniem i na własny koszt dostawy energii elektrycznej i innych mediów.
7. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów za zużytą energię elektryczną na podstawie oddzielnej umowy zawartej z Rejonowym Zarządem Infrastruktury w Lublinie.
8. Opłaty za zużycie pozostałych mediów Najemca będzie ponosił na podstawie odrębnej umowy zawartej z właściwym miejscowo Wojskowym Oddziałem Gospodarczym.
9. Wynajmujący będzie refakturował Najemcy koszty zużycia energii przez Niego mediów. Podstawą refakturowania będzie faktura VAT, wystawiona Wynajmującemu przez dostawcę mediów.
10. W przypadku niedotrzymania terminu płatności, Wynajmujący obciąża Najemcę odsetkami ustawowymi za każdy dzień opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego, a w przypadku Najemcy będącego przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 roku (Dz. U. z 2023 r., poz. 1790) o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, Wynajmujący obciąży Najemcę odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych, wraz z rekompensatą za koszty odzyskiwania należności w wysokości, o której mowa w art. 10 w/w ustawy.
11. W przypadku opóźnienia w płatnościach z tytułu umowy najmu ustala się następującą kolejność zaliczania należności z tytułu najmu lokalu:
  - należności uboczne (odsetki) począwszy od najdalej wymagalnych,
  - rekompensaty, o których mowa w ust. 8 (w przypadku przedsiębiorców),
  - należności główne (czynsz i inne opłaty z tytułu najmu) począwszy od najdalej wymagalnych.
12. Najemca bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności nie może przenieść przysługujących mu z tytułu zawarcia umowy wierzytelności na osobę trzecią.
13. Wynajmujący jest uprawniony do:
  - a. waloryzacji czynszu nie częściej niż raz w roku i nie rzadziej niż raz na trzy lata w oparciu o aktualny dodatni wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Waloryzacja wprowadzona będzie poprzez jednostronne pisemne powiadomienie Najemcy przez Wynajmującego dotyczące zmiany dotychczasowej wysokości czynszu, najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Odmowa uznania przez Najemcę waloryzacji stawek czynszu skutkować może wypowiedzeniem umowy najmu. Zmiany wysokości czynszu z tytułu waloryzacji nie stanowią zmiany warunków Umowy i nie wymagają aneksu.
  - b. renegegowania umowy 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 wyrażą zgodę na takie rozwiązanie, albo wypowiedzenia przez Wynajmującego zawartej umowy najmu,
- c. aktualizacji wysokości stawki czynszu w przypadku zmiany wysokości podatku od nieruchomości, w tym opłat z tytułu trwałego zarządu,
  - d. 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.
14. Najemca zobowiązany jest przed podpisaniem umowy najmu do wpłaty na rachunek bankowy Wynajmującego kaucji gwarancyjnej w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto zaokrąglonego do pełnych dziesiątek złotych w górę tj. kwoty ..... zł celem zabezpieczenia należności z tytułu najmu:
- a) wpłacone w dniu ..... wadium w wysokości ..... zł zalicza się na poczet kaucji gwarancyjnej
  - b) tytułem dopłaty do kwoty wyliczonej kaucji Najemca wpłaci do dnia ..... na rachunek bankowy Wynajmującego Nr: 57 1130 1206 0028 9153 9390 0001 kwotę ..... zł
  - c) kaucję składa się na rachunku sum depozytowych (kaucji gwarancyjnych) Wynajmującego prowadzonego w Banku Gospodarstwa Krajowego. Po ustaniu stosunku najmu i uregulowaniu przez Najemcę wszelkich opłat wynikających z tytułu najmu, kaucję zwraca się wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego na którym była przechowywana, w terminie 30 dni roboczych od daty protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu.
15. Kaucja gwarancyjna określona w ust. 12 służy zabezpieczeniu wszelkich należności i roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, w szczególności z tytułu szkód w Przedmiocie Najmu oraz pogorszenia jego stanu, zaległości Najemcy w płatnościach czynszu i opłat za media komunalne oraz po rozliczeniu kosztów napraw zniszczeń lokalu lub jego wyposażenia przekraczających normalne zużycie, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę postanowień umowy.
16. Wynajmujący zastrzega, iż w okresie obowiązywania niniejszej umowy, Najemca nie ma prawa żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji gwarancyjnej.
17. Najemca wyraża zgodę na dokonanie potrącenia z kaucji należności z tytułów, o których mowa w ust. 13.
18. Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w ust. 12 w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania Wynajmującego, w przypadku wykorzystania części lub całości kaucji na cele określone w ust. 13, pod rygorem rozwiązania umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym.



19. W terminie najpóźniej do 7 dni roboczych od dnia podpisania niniejszej Umowy, Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu, oświadczenie w formie aktu notarialnego zawierające dobrowolne poddanie się rygorowi egzekucji na podstawie:

1) art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie obowiązku wydania Przedmiotu Umowy po rozwiązaniu Umowy najmu przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest nadanie przez Wynajmującego listem poleconym wezwania Najemcy do wydania Przedmiotu Umowy we wskazanym w tym wezwaniu terminie, co udokumentowane będzie potwierdzeniem nadania przesyłki rejestrowanej wydanym przez placówkę pocztową operatora pocztowego,

2) art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie obowiązku zapłaty kwot należnych na podstawie niniejszej Umowy najmu na rzecz Wynajmującego, w szczególności czynszu i innych opłat wynikających z Umowy, kar umownych, odsetek, odszkodowań i kosztów egzekucji, do maksymalnej kwoty w wysokości: .....  
**złotych (słownie złotych: /100).** 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 do ..... roku 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, kar umownych, odsetek, odszkodowań i kosztów egzekucji. Zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest nadanie przez Wynajmującego listem poleconym wezwania Najemcy do wydania Przedmiotu najmu bądź zapłaty kwot należnych na podstawie niniejszej umowy najmu na rzecz Wynajmującego, w szczególności czynszu i innych opłat wynikających z umowy, kar umownych, odsetek, odszkodowań i kosztów egzekucji we wskazanym w tym wezwaniu terminie, co udokumentowane będzie potwierdzeniem nadania przesyłki rejestrowanej wydanym przez placówkę pocztową operatora pocztowego.

20. Wszelkie koszty związane ze złożeniem oświadczenia, o którym mowa w ust. 17, ponosi Najemca.

21. Złożenie przez Najemcę oświadczenia wskazanego w ust. 17 jest warunkiem wydania Przedmiotu Najmu.

22. W przypadku niedostarczenia przez Najemcę oświadczenia o którym mowa w ust. 17 w wyznaczonym terminie, Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym.

## § 6

### Wypowiedzenie Umowy

1. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku, gdy Najemca:

- a) używa nieruchomości w sposób, który skutkuje powstaniem szkód, zaniedbuje nieruchomość do tego stopnia, że narażona zostaje na zniszczenie i mimo upomnienia Wynajmującego nie przestaje używać nieruchomości w taki sposób.
- b) korzysta z nieruchomości niezgodnie z zapisami Umowy lub jej przeznaczeniem, określonym w § 2 ust. 1 Umowy.
- c) dopuszcza się wykonanie prac remontowych, jakichkolwiek zmian i ulepszeń oraz innych działań, wpływających na stan techniczny nieruchomości, bez wymaganych prawem zgód i pozwoleń oraz uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego,
- d) 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 § 4 ust. 2 Umowy,
- e) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu, o którym mowa w § 5 ust.1 oraz powstaje opóźnienie w płatnościach przekraczające co najmniej dwa pełne okresy płatności,
- f) nie dochował obowiązku uzupełnienia kaucji gwarancyjnej, o czym mowa w § 5 ust. 12 Umowy,
- g) nie wywiązał się z obowiązku uzyskania zgody na przeniesienie wierzytelności na osobę trzecią, o czym mowa w § 5 ust. 10 Umowy,
- h) oddał nieruchomość w poddzierżawę, podnajem, do bezpłatnego używania lub pod innym tytułem prawnym w całości lub części bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
- i) nie stosuje się do przepisów prawa, do czego zobowiązany jest zgodnie z zapisami § 3 ust. 9 Umowy
- j) utrudnia lub uniemożliwia Wynajmującemu dokonanie oględzin przedmiotu najmu, o których mowa w § 4 ust. 2 Umowy,
- k) 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 § 5 ust. 11 lit. b Umowy.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w sytuacji, gdy nieruchomość stanie się niezbędna do realizacji zadań AMW lub resortu Obrony Narodowej

3. Wypowiedzenie Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wcześniejszego rozwiązania Umowy

### **§7 Działania antykorupcyjne**

- 1. Wynajmujący oświadcza, że w Agencji Mienia Wojskowego został wdrożony system zarządzania działaniami antykorupcyjnymi.
- 2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z „Deklaracją antykorupcyjną Kierownictwa Agencji Mienia Wojskowego” dostępną na stronie [www.amw.com.pl](http://www.amw.com.pl). Oświadczenie stanowi załącznik do umowy nr 2.

3. Najemca zobowiązuje się do zapobiegania czynom korupcyjnym, o których mowa w oświadczeniu wskazanym w ust. 2 na jego korzyść wobec Wynajmującego. Najemca ponosi również odpowiedzialność za czyny korupcyjne popełnione przez osoby opisane w §3 ust. 6.

## § 8

### Zobowiązania

1. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest do protokolarnego zwrotu przedmiotu Najmu Wynajmującemu nie później niż w terminie pisemnie wskazanym przez Wynajmującego, w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia, uporządkowany, opróżniony z osób i mienia nie stanowiącego własności Wynajmującego jednak nie później niż 7 dni od zakończenia lub rozwiązania umowy najmu.
2. W przypadku uchylenia się przez Najemcę od wydania przedmiotu najmu po zakończeniu Umowy, Wynajmujący obciąża Najemcę wynagrodzeniem za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego w wysokości dwukrotnej stawki czynszu brutto, proporcjonalnie za każdy dzień korzystania z nieruchomości.
3. W przypadku wydania lub porzucenia Przedmiotu najmu przez Najemcę i pozostawienia w nim jakiegokolwiek mienia, Wynajmujący, po pisemnym powiadomieniu Najemcy, może umieścić je w depozycie lub poddać utylizacji, na koszt i ryzyko Najemcy, a po upływie 3 miesięcy, dokonać jego zbycia w celu zaspokojenia swoich roszczeń w stosunku do Najemcy, co zostało szczegółowo opisane w § 3 ust. 19 niniejszej umowy.
4. Jeżeli Najemca, bez zgody Wynajmującego, dokonał w Przedmiocie Najmu ulepszeń, Wynajmujący może żądać przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu poprzedniego.

## § 9

### Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2024 r., poz. 1061 z późn. zm.) oraz Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1790).
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej – aneksu pod rygorem nieważności.
3. Strony będą dążyć do rozstrzygnięcia sporów wynikających z umowy na drodze negocjacji, a w przypadku niepowodzenia w drodze postępowania sądowego, przed Sądem właściwym dla Wynajmującego.
4. Wszelkie pisma i zawiadomienia doręczone w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą uznane za doręczone o ile zostaną przekazane drugiej stronie:

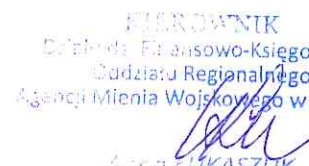
- a) osobiście przez pracownika Wynajmującego za pokwitowaniem lub przez Najemcę dostarczone do Kancelarii w siedzibie Wynajmującego
- b) listem poleconym na poniżej wskazane adresy do doręczeń:  
- Wynajmującego: ul. Łęczyńska 1, 20-309 Lublin  
- Najemcy: \_\_\_\_\_
- c) faksem z potwierdzeniem nadania.
5. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności w zakresie Przedmiotu umowy, wysokości czynszu oraz opłat dodatkowych, stanowi informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. 2022, poz. 902).
6. Najemca wyraża zgodę na udostępnianie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 5 zawartych w niniejszej umowie, dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej również w zakresie firmy.
7. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na przesyłanie przez Wynajmującego informacji o płatnościach z tytułu najmu sms-em na jego numer telefonu ..... i e-mail .....
8. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, 1 egzemplarz dla Najemcy, 2 egzemplarze dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

KIEROWNIK  
Działu os. i nieruchomości  
Oddziału Regionalnego  
Agencji Mienia Wojskowego w Lublinie  
  
Małgorzata RADZIKA

12

KIEROWNIK  
Działu Finansowo-Księgowych  
Oddziału Regionalnego  
Agencji Mienia Wojskowego w Lublinie  
  
Anna EUKASZUK

STANISZY INSPEKTOR  
*Anna*  
Anna SUPREWICZ

*Katarzyna*  
Katarzyna  
RADCA PRAWNA  
LB-1152