

Załącznik do decyzji
nr 79 z dnia 19 listopada 2018 r, Dyrektora
Oddziału Regionalnego Agencji Mienia
Wojskowego
we Wrocławiu

**REGULAMIN
ODDZIAŁU REGIONALNEGO
AGENCJI MIENIA WOJSKOWEGO
WE WROCŁAWIU**

**określający sposób i tryb przeprowadzania przetargów na wynajem
i dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa -
Agencji Mienia Wojskowego oraz nieruchomości czasowo
niewykorzystywanych użyczonych Agencji Mienia Wojskowego**



**AGENCJA
MIENIA WOJSKOWEGO**

§1

SŁOWNICZEK

Ilekcja w regulaminie jest mowa o;

1. **Agencji** - należy przez to rozumieć Agencję Mienia Wojskowego, działającą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego;
2. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
3. **nieruchomości** - należy przez to rozumieć grunt zabudowany lub niezabudowany oraz lokal użytkowy stanowiący budynek lub jego wyodrębnioną część wykorzystywaną na cele inne niż cele mieszkaniowe;
4. **nieruchomości czasowo niewykorzystywanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość czasowo niewykorzystywaną przez resort obrony narodowej lub jej część, zabudowaną lub niezabudowaną użyczoną Agencji na podstawie art. 50 ustawy o Agencji Mienia Wojskowego;
5. **umowie** - należy przez to rozumieć umowę najmu lub dzierżawy, której stroną jest lub którą zamierza zawrzeć Agencja Mienia Wojskowego;
6. **najmie** - należy przez to rozumieć również dzierżawę, jeżeli z treści regulaminu nie wynika inaczej;
7. **najemcy** - należy przez to rozumieć również dzierżawcę, jeżeli z treści regulaminu nie wynika inaczej;
8. **stawkach rynkowych** - należy przez to rozumieć stawki czynszu nie niższe niż przeciętne stawki stosowane przez właściwe jednostki samorządu terytorialnego oraz inne podmioty rynkowe przy wynajmie nieruchomości podobnych ze względu na powierzchnię, stan oraz położenie.
9. **czynszu** (lub stawce czynszu) netto - jeżeli regulamin nie stanowi inaczej, należy przez to rozumieć kwotę/wartość czynszu przed jej powiększeniem o podatek VAT; jeżeli w regulaminie jest mowa o czynszu/stawce czynszu bez wskazania czy jest to czynsz netto/brutto, zapisy dotyczą czynszu netto. Jeżeli z treści regulaminu nie wynika inaczej, w przypadku, gdy w regulaminie jest mowa o czynszu/stawce czynszu bez wskazania okresu – należy przez to rozumieć czynsz miesięczny;
10. **organizatorze przetargu** – należy przez to rozumieć Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego we Wrocławiu;
11. **uczestniku przetargu lub ofercie** - należy przez to rozumieć osoby, które złożyły ofertę w przetargu pisemnym lub stały się w celu uczestnictwa w przetargu ustnym, po spełnieniu wymogów określonych w ogłoszeniu o przetargu;
12. **stronie wojskowej** - należy przez to rozumieć instytucję lub jednostkę reprezentującą resort obrony narodowej, w tym użyczającego, administratora nieruchomości wojskowej, wojskowego użytkownika nieruchomości.

ROZDZIAŁ I PRZETARGI

§2

1. Przetarg na najem może być przeprowadzony przy zastosowaniu następujących form:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego;
 - 2) przetargu ustnego ograniczonego;
 - 3) przetargu pisemnego nieograniczonego;
 - 4) przetargu pisemnego ograniczonego.
2. Główną formą przetargu jest przetarg ustny nieograniczony.
 3. Dyrektor Oddziału sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem zgodnie z przepisami ustawy.
 4. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przeznaczony jest dla organizatora przetargu, a drugi dla osoby ustalonej jako kandydat na najemcę. Protokół podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz podmiot wyłoniony jako kandydat na najemcę.
 5. Protokół stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.
 6. Uczestnikowi przetargu przysługuje prawo wniesienia skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezesa Agencji, za pośrednictwem Dyrektora Oddziału, w terminie 7 dni od daty zamknięcia przetargu. Za termin złożenia skargi uznaje się datę doręczenia skargi do siedziby Oddziału Regionalnego AMW we Wrocławiu.
 7. Prezes Agencji rozpatruje skargę na przetarg w terminie 7 dni od daty jej otrzymania.
 8. Dyrektor Oddziału wstrzymuje działania związane z zawarciem umowy najmu, do czasu rozpatrzenia skargi przez Prezesa Agencji.

§3

1. Po upływie terminu, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy Dyrektor Oddziału podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać wszelkie istotne informacje o przedmiocie przetargu (nieruchomości) i warunkach przetargu.

§4

1. Uczestnik przetargu jest zobowiązany do:
 - 1) okazania dokumentu tożsamości;
 - 2) przedstawienia aktualnego wypisu z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą;
 - 3) przedstawienia aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, w przypadku podmiotów wpisanych do tego rejestru;
 - 4) przedstawienia dokumentu pozwalającego na określenie nazwy, siedziby i osób uprawnionych do reprezentacji, w przypadku podmiotów innych niż wymienione w pkt. 2-3.
2. Ponadto uczestnik przetargu zobowiązany jest złożyć oświadczenia:
 - 1) o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Agencję w związku z prowadzonym przetargiem;
 - 2) o zapoznaniu się ze stanem prawnym, technicznym i faktycznym przedmiotu przetargu i że nie będzie z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych przedmiotu przetargu wnosił żadnych roszczeń w stosunku do Agencji;

§5

1. Wadium wnosi się w formie przelewu pieniężnego na rachunek bankowy Agencji.

2. Wadium musi być wniesione na rachunek bankowy Agencji podany w ogłoszeniu o przetargu nie później niż na 3 dni przed terminem przetargu, przy czym za datę wniesienia wadium przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Agencji.
3. Wadium zwraca się osobom, które nie zostały wyłonione jako kandydaci na najemców', niezwłocznie po odwołaniu, zamknięciu lub unieważnieniu przetargu, nie później niż po upływie 3 dni roboczych od dnia odwołania, zamknięcia lub unieważnienia przetargu.
4. Wadium wniesione przez oferenta, który przetarg wygrał zalicza się na poczet gotówkowej kaucji gwarancyjnej, o ile w takiej formie kaucja ma być przez oferenta wniesiona.
5. Jeżeli osoba ustalona jako kandydat na najemcę nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

§6

1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 2 tygodnie od daty jego zamknięcia, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, Dyrektor Oddziału Regionalnego przeprowadza drugi przetarg.
2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 2 tygodnie od daty jego zamknięcia, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, Dyrektor Oddziału Regionalnego przeprowadza kolejny przetarg/kolejne przetargi.

§7

1. Z uwzględnieniem terminów określonych w § 2 ust. 6 i 7;
 - 1) umowę najmu zawiera się z osobą (podmiotem), która została wyłoniona w przetargu jako kandydat do zawarcia umowy w terminie nie dłuższym niż 45 dni od zakończenia przetargu.
 - 2) Dyrektor Oddziału Regionalnego jest obowiązany zawiadomić w formie pisemnej osobę (podmiot), ustaloną jako kandydat na najemcę, o miejscu i terminie zawarcia umowy najmu, w terminie 21 dni od zakończenia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
2. Zawarcie umowy najmu wymaga formy pisemnej,
3. Umowy zawierane są przy zastosowaniu ramowych wzorów umowy przedstawionych oferentom przed przetargiem łącznie z niniejszym regulaminem.
4. Treść umowy najmu przedstawionej do podpisania osobie (podmiotowi), który został wyłoniony w przetargu jako najemca może różnić się od treści ramowego wzoru umowy w przypadku konieczności dostosowania tejże umowy do specyfiki nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu.

ROZDZIAŁ II

POZOSTAŁE REGULACJE DOTYCZĄCE WYNAJMU I DZIERŻAWY

§8

1. W przypadku nieruchomości czasowo niewykorzystywanych ubezpieczenia od ryzyka nieszczęśliwych wypadków' i zdarzeń losowych dokonuje najemca.
2. Najemca powinien zawrzeć ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej (kontraktowej i deliktowej) w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu.

3. Najemca winien posiadać ubezpieczenia, o których mowa w ust. 1 i 2 przez cały okres najmu oraz dostarczyć oryginał dowodu zawarcia ubezpieczenia wraz z potwierdzeniem jego opłacenia wynajmującemu.

§9

1. W zawieranych umowach najmu ustala się jednoznaczne warunki waloryzacji i zmian stawek czynszu najmu.
2. Za wyjątkiem realizacji postanowień przyjętych w drodze *Porozumień Remontowych*, o których mowa w § 10, wszelkie nakłady na przedmiocie najmu, najemca ponosi na własny koszt, wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego i bez możliwości zwrotu tych nakładów i kosztów. W przypadku nieruchomości czasowo niewykorzystywanych wymagana jest również zgoda strony wojskowej.
3. Najemca zobowiązany jest do przystosowania przedmiotu najmu do prowadzenia na nim działalności wskazanej w umowie własnym staraniem i na własny koszt, bez możliwości zwrotu jakichkolwiek poniesionych z tego tytułu kosztów i nakładów.
4. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym i estetycznym, w tym bieżącej konserwacji, remontów i napraw przedmiotu najmu;
 - 2) utrzymywania porządku i czystości przedmiotu najmu, w tym w szczególności do wykaszania trawy, odśnieżania terenu i dachów budynków objętych umową najmu i ponoszenia związanych z tym nakładów;
 - 3) zabezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie przeciwpożarowym zgodnie z ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej;
5. Uchylenie się najemcy bez usprawiedliwienia od przejęcia przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym od Agencji, jest podstawą rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. W uzasadnionych przypadkach Agencja może także żądać zapłaty przez Najemcę odszkodowania z tego tytułu.

§10

1. Najemca, który wynajmuje od Agencji nieprzerwanie tę samą nieruchomość albo jej część przez okres minimum 3 lat i prawidłowo wywiązuje się ze swoich zobowiązań, w szczególności nie posiada żadnych zaległości finansowych względem Agencji, w przypadku zamiaru dokonania nakładów na tej nieruchomości, uprawniony jest do wystąpienia do Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji z wnioskiem o zawarcie *Porozumienia Remontowego*, nazywanego dalej „*Porozumieniem*”.
2. Kolejny wniosek w sprawie zawarcia *Porozumienia*, najemca spełniający przesłanki określone w ust. 1, uprawniony jest złożyć po upływie lat 5 od daty zakończenia prac wykonanych w ramach poprzednio zawartego *Porozumienia* pod warunkiem, że rozliczenia z poprzedniego *Porozumienia* zostały zrealizowane w całości.
3. *Porozumienie* obejmuje ustalenia stron odnośnie dokonania nakładów oraz rozliczenia z najemcą wartości nakładów lub zmiany terminu obowiązywania umowy, w związku z dokonaniem na nieruchomości z zasobu Agencji nakładów, które w ocenie Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji, trwale zwiększają wartość i użyteczność nieruchomości.
4. *Porozumienie* zawiera się na wniosek najemcy, wyłącznie w zakresie nakładów przyszłych.
5. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 3. przeprowadza się poprzez obniżenie miesięcznej stawki czynszu netto przez określony czas, z tym że w ciągu roku, dopuszcza się rozliczenie kwoty nie przekraczającej wysokości 25% rocznego czynszu netto.

ROZDZIAŁ III ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI

§11

1. W celu zabezpieczenia należności wynikających z umowy najmu wynajmujący pobiera kaucję gwarancyjną, najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
2. Wpłata przez najemcę kaucji gwarancyjnej na rachunek Agencji jest warunkiem wydania nieruchomości najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Kaucja gwarancyjna powinna być pobierana w formie gotówkowej.
4. Kaucja gwarancyjna nie może być niższa niż:
 - 1) przy umowach zawieranych na czas oznaczony na okres do 3 miesięcy – co najmniej równowartość jednomiesięcznego czynszu brutto;
 - 2) przy umowach zawieranych na czas oznaczony na okres powyżej 3 miesięcy do 3 lat – co najmniej równowartość dwumiesięcznego czynszu brutto;
 - 3) przy umowach zawieranych na czas oznaczony na okres powyżej 3 lat oraz umowach zawieranych na czas nieoznaczony – co najmniej równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto.
5. Gotówkowy kaucję składa się na rachunku bankowym *a'vista* wynajmującego.
6. Kaucję (wraz z oprocentowaniem w przypadku kaucji gotówkowej) zwraca się najemcy po ustaniu stosunku najmu i dokonaniu protokolarnego przejęcia przedmiotu najmu przez Agencję, w terminie 14 dni od dnia uregulowania przez najemcę wszystkich opłat i zobowiązań wynikających z umowy najmu. W przypadku ustania stosunku najmu w wyniku sprzedaży przedmiotu najmu na rzecz najemcy, kaucję zwraca się 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 zakończeniu umowy i wydaniu przedmiotu najmu (np. opłat za media) stanowi część kaucji, możliwy jest po zakończeniu umowy i wydaniu przedmiotu najmu, częściowy zwrot kaucji, w wysokości nie wyższej niż jej kwota, pomniejszona o przewidywane opłaty,
7. Najemca nie może żądać w okresie obowiązywania umowy najmu pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji gwarancyjnej.

§12

1. Niezależnie od pobrania kaucji gwarancyjnej, wynajmujący w celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy powinien żądać od najemcy dodatkowego zabezpieczenia, a w szczególności złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji z tytułu roszczeń Agencji stosownie do treści art. 777 § 1 pkt, 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie:
 - 1) opuszczenia i wydania nieruchomości po rozwiązaniu umowy w terminie wskazanym przez Agencję;
 - 2) obowiązku zapłaty czynszu i innych opłat wynikających z umowy, w tym odsetek, odszkodowań, kar umownych i kosztów egzekucji wynikających z umowy, w terminach wskazanych przez Agencję w umowie.
2. Najemca powinien poddać się rygorowi egzekucyjnemu wynikającemu z art. 777 §1 pkt 4 i 5 kpc do wysokości kwoty równej co najmniej dwunastokrotności stawki czynszu brutto. Agencja może wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności w terminie co najmniej 24 miesięcy od wygaśnięcia lub rozwiązania zobowiązania. Dyrektor Oddziału Regionalnego

może wyrazić zgodę na zmniejszenie wysokości kwoty, co do której najemca zobowiązany jest poddać się rygorowi egzekucyjnemu, jeżeli umowa najmu zawarta jest na czas oznaczony, na okres krótszy niż 12 miesięcy.

3. Dostarczenie przez najemcę oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 jest warunkiem wydania przedmiotu najmu protokołem zdawczo - odbiorczym.

ROZDZIAŁ IV

OPLATY EKSPLOATACYJNE I PODATKI

§13

1. Najemca nieruchomości niezależnie od czynszu zobowiązany jest do uiszczania na rzecz dostawców, opłat z tytułu świadczeń dodatkowych tj. dostawy i zużycia energii elektrycznej, gazu, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, ścieków i kanalizacji, itp. Jeżeli opłaty te ponoszone są przez Agencję, najemca zobowiązany jest do zwrotu tych opłat, według stawek odpowiadających obciążeniom z tego tytułu.
2. Najemca nieruchomości zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz nieczystości stałych i posiadania tej umowy przez cały okres trwania umowy najmu.
3. Na najemcy nieruchomości ciąży obowiązek złożenia do właściwego organu podatkowego odpowiednio „Informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych” lub deklaracji na podatek od nieruchomości oraz zapłaty podatku od nieruchomościami przez cały okres trwania umowy, z zastrzeżeniem ust. 5.
4. Najemca nieruchomości czasowo niewykorzystywanej zobowiązany jest do uiszczania opłat z tytułu dostawy i zużycia mediów na rzecz Agencji na podstawie faktur/dokumentów księgowych wystawionych w oparciu o faktury/dokumenty księgowe wystawione Agencji przez stronę wojskową.
5. Najemca nieruchomości czasowa niewykorzystywanej zobowiązany jest do zapłaty opłaty z tytułu trwałego zarządu oraz podatku od nieruchomości, w terminie i wysokości wskazanych w fakturach wystawianych przez Agencję, na podstawie not księgowych wystawionych przez użyczającego.

ZATWIERDZAM

.....
Wrocław, dnia 30.01.2017 r.

RAMOWY WZÓR UMOWY

nr ewidencyjny

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NR /Wr/OReg AMW/ 2017

zawarta dnia we Wrocławiu pomiędzy:

**Agencją Mienia Wojskowego, 00-911 Warszawa, ul. Nowowiejska 26A, Oddział Regionalny Wrocław,
ul. Sztabowa 32, 50-984 Wrocław,**

reprezentowany przez:

.....
zwanym w dalszej części umowy WYNAJMUJĄCYM,

a

Panią/Panem, zam., PESEL, prowadzącym działalność gospodarczą pod
nazwą:, z siedzibą, NIP, REGON
...../LUB

FIRMĄ – nazwa, siedziba, KRS, NIP, REGON, kapitał zakładowy

reprezentowaną przez:

.....
zwanym w dalszej części niniejszej umowy NAJEMCĄ.

§ 1

1. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że w imieniu Skarbu Państwa wykonuje prawo własności lokalu użytkowego nr, o pow., zlokalizowanego w piwnicy/na parterze/na ... piętrze budynku mieszkalnego/wielofunkcyjnego Wspólnoty Mieszkaniowej/Skarbu Państwa położonego w..... przy ul., dz. nr, AM, obręb, KW Nr, prowadzona przez Sąd Rejonowy w

2. WYNAJMUJĄCY oddaje a NAJEMCA przyjmuje w najem lokal użytkowy opisany w ust. 1 niniejszego paragrafu.

3. Dowodem przekazania lokalu będzie protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący integralną część niniejszej umowy.

4. NAJEMCA oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym i technicznym lokalu i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń. NAJEMCA oświadcza, że przedmiot najmu nadaje się do celu prowadzonej przez NAJEMCĘ działalności, tj.
.....

§ 2

1. Umowa została zawarta **na czas nieoznaczony**.

2. Każda ze stron może ją wypowiedzieć bez podawania żadnych przyczyn, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia rozpoczyna bieg na koniec miesiąca, w którym zostało złożone oświadczenie o wypowiedzeniu.

3. WYNAJMUJĄCY jest uprawniony do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy NAJEMCA zalega z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności.

§ 3

1. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT oraz posiada numer identyfikacyjny **NIP**

2. NAJEMCA oświadcza, że posiada numer identyfikacyjny **NIP**

3. Do czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych WYNAJMUJĄCY doliczać będzie podatek VAT w wysokości określonej obowiązującymi przepisami.

2
§ 4

1. Miesięczny czynsz netto za nieruchomość opisaną w § 1 Strony ustalają na kwotę zł (słownie:). Stawka podatku VAT wynosi 23%, wobec czego miesięczny czynsz brutto z tytułu najmu wynosi zł (słownie:).
2. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 716 z późn. zm.) NAJEMCA jest podatnikiem podatku od nieruchomości w odniesieniu do przedmiotu najmu niniejszej umowy.
3. Obowiązek podatkowy NAJEMCY powstaje z pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał stosunek najmu tj. **z dniem**
Obowiązek podatkowy NAJEMCY wygasa z upływem miesiąca, w którym stosunek najmu ustał.
4. NAJEMCA jest zobowiązany złożyć właściwemu organowi podatkowemu tj. odpowiednio informację/deklarację z tytułu podatku od nieruchomości, sporządzoną na formularzu właściwego organu podatkowego. W odpowiednim zakresie, jak uregulowany w zdaniu poprzednim, NAJEMCA jest zobowiązany do poinformowania właściwego organu podatkowego o wygaśnięciu obowiązku podatkowego.
5. WYNAJMUJĄCY ma prawo do dokonywania corocznej waloryzacji wysokości stawki czynszu netto w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”, za poprzedni rok kalendarzowy.
Waloryzacja stawki czynszowej dokonywana będzie w drodze pisemnego zawiadomienia przesłanego na co najmniej 7 dni przed wprowadzeniem czynszu w zaktualizowanej wysokości ze skutkiem na miesiąc następujący po miesiącu w którym nastąpiło zawiadomienie. Zawiadomienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, stanowić będzie integralną część umowy najmu.
Po otrzymaniu zawiadomienia NAJEMCA zobowiązany jest uiszczać czynsz w zaktualizowanej wysokości, począwszy od najbliższego terminu płatności następującego po otrzymaniu zawiadomienia.
6. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. Czynsz płatny jest z góry do dnia 15-go każdego miesiąca bezpośrednio na rachunek WYNAJMUJĄCEGO w **Banku BGK S.A. Oddział Wrocław nr**
Od należności nieuiszczonych w terminie WYNAJMUJĄCEMU przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie. Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek WYNAJMUJĄCEGO.
8. WYNAJMUJĄCY wystawi NAJEMCY fakturę VAT z tytułu opłat czynszowych.
9. Pierwszy czynsz najmu oraz opłat eksploatacyjnych o jakich mowa w §5 ust. 1, za okres od dnia zawarcia umowy do ostatniego dnia miesiąca w którym umowa została zawarta, NAJEMCA jest zobligowany zapłacić z góry w terminie czternastu dni od dnia obowiązywania umowy.
10. NAJEMCA jest zobowiązany w terminie 3 dni do poinformowania WYNAJMUJĄCEGO o zmianie adresu korespondencyjnego. W przypadku, gdy tego nie uczyni, korespondencja wysłana na ostatni podany adres będzie uznana za doręczoną.

§ 5

1. Niezależnie od czynszu NAJEMCA zobowiązany jest do ponoszenia miesięcznych opłat eksploatacyjnych za:

a) centralne ogrzewanie z VAT	zaliczka – zł
b) Ciepła woda (licznik) z VAT	zaliczka – zł
c) zimna woda (licznik) z VAT	zaliczka – zł
d) ścieki (licznik) z VAT	zaliczka – zł
e) energia elektryczna	indywidualna umowa najemcy z ZE
f) ochrona obiektu z VAT	zaliczka – zł

obliczone wg cen obowiązujących WYNAJMUJĄCEGO zgodnie z zawartymi umowami.
2. Opłata za centralne ogrzewanie podlega ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu roku kalendarzowego wg faktycznie poniesionych kosztów przez WYNAJMUJĄCEGO.
3. Zaliczki za ciepłą i zimną wodę oraz ścieki ustalono w oparciu o prognozowane miesięczne zużycie w wysokości: zimna woda - m³, ciepła woda - ... m³ i ścieki - ... m³. Po pierwszym odczycie wskazań liczników zaliczki te mogą ulec zmianie.
4. Zaliczki za opłaty, o których mowa w ust. 1, za wyjątkiem zaliczki za centralne ogrzewanie, będą rozliczane nie rzadziej niż jeden raz w roku na podstawie odczytów urządzeń pomiarowych.
5. NAJEMCA jest zobowiązany do niezwłocznego zamontowania licznika energii elektrycznej we własnym zakresie i na własny koszt oraz zawarcia umowy z Zakładem Energetycznym i dostarczenia kserokopii tej umowy WYNAJMUJĄCEMU.
6. Opłaty eksploatacyjne płatne są z góry do dnia 15-go każdego miesiąca bezpośrednio na rachunek WYNAJMUJĄCEGO w **Banku Gospodarstwa Krajowego BGK S.A. nr**, z zastrzeżeniem §4 ust. 9.
Od należności nieuiszczonych w terminie WYNAJMUJĄCEMU przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie. Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek WYNAJMUJĄCEGO.
7. Opłaty, o których mowa w ust. 1 mogą ulec w każdej chwili zmianie bez potrzeby ich wypowiadania, jeżeli będzie to wynikało ze zmiany cen urzędowych lub umownych. Zmiany te nie wymagają formy aneksu. NAJEMCA obowiązany

3

jest do regulowania tych opłat w nowej wysokości od najbliższego terminu płatności z jednoczesnym wyrównaniem różnicy w opłatach od dnia, w którym nastąpiła zmiana cen urzędowych lub umownych.

§ 6

1. NAJEMCA zobowiązany jest do przystosowania przedmiotu najmu do rodzaju prowadzonej w nim działalności, wskazanej w umowie, własnym staraniem i na własny koszt, bez możliwości zwrotu jakichkolwiek poniesionych z tego tytułu kosztów i nakładów.

2. NAJEMCA zobowiązany jest do:

- a) utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie technicznym i estetycznym, dokonywać na własny koszt konserwacji bieżącej i napraw konserwacyjnych niezbędnych do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym oraz ponosić wydatki związane ze zwykłym użytkowaniem i eksploatacją lokalu,
- b) utrzymania porządku i czystości przedmiotu najmu,
- c) zabezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie przeciwpożarowym.

§ 7

W razie niedokonania przez NAJEMCĘ - mimo wezwania przez WYNAJMUJĄCEGO - ciążącego na nim obowiązku wykonania konserwacji bieżącej i napraw konserwacyjnych, WYNAJMUJĄCY będzie miał prawo wykonywania tych napraw na koszt i ryzyko NAJEMCY, bez konieczności uzyskania wyroku sądu w tym zakresie. W takim przypadku NAJEMCA zobowiązany będzie do zapłaty należności wynikającej z wykonania zastępczego, na podstawie faktury VAT wystawionej przez WYNAJMUJĄCEGO w terminie płatności określonej w fakturze.

§ 8

1. Przedmiot najmu ma służyć jako, w którym NAJEMCA prowadzić będzie działalność gospodarczą. NAJEMCA może używać przedmiotu najmu także w inny sposób, nieumniejszający jego wartości, po uzyskaniu zgody WYNAJMUJĄCEGO wyrażonej w formie pisemnej. Jeżeli do wykorzystania przedmiotu najmu określony w zdaniu poprzedzającym konieczne będzie uzyskanie jakichkolwiek zgód/uzgodnień organów administracji rządowej/samorządowej, NAJEMCA uzyska taką zgodę we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt.

2. W wynajętym lokalu NAJEMCA upoważniony jest do prowadzenia działalności, o której mowa w ust.1, przestrzegając zasad regulaminu porządku domowego oraz przepisów sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych i ochrony środowiska.

3. NAJEMCA jest odpowiedzialny za wszelkie szkody w przedmiocie najmu, na osobach lub na nieruchomościach sąsiednich wyrządzone przez niego, jego pracowników lub osoby trzecie uprawnione przez NAJEMCĘ przebywające na tym terenie oraz jest zobowiązany do usunięcia wyrządzonych szkód własnym staraniem i na własny koszt.

4. NAJEMCA jest zobowiązany do uzyskania wszystkich wymaganych i koniecznych pozwoleń i decyzji oraz wykonania niezbędnych przyłączy i instalacji własnym staraniem, we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa ubiegania się o ich refundację.

§ 9

1. NAJEMCA jest zobowiązany w terminie 14 dni od daty obowiązywania umowy najmu ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej (kontraktowej i deliktowej) w związku z prowadzoną w lokalu działalnością gospodarczą - na własny koszt i w odpowiedniej wysokości i dostarczyć kserokopię polisy ubezpieczeniowej WYNAJMUJĄCEMU. O ile tego nie uczyni, ubezpieczenia może dokonać WYNAJMUJĄCY na koszt NAJEMCY. NAJEMCA zobligowany jest kontynuować ubezpieczenie przez cały okres trwania umowy.

2. NAJEMCA jest zobowiązany w terminie 14 dni od daty obowiązywania umowy najmu ubezpieczyć przedmiot najmu od wszelkiego rodzaju ryzyk - na własny koszt i w odpowiedniej wysokości i dostarczyć kserokopię polisy ubezpieczeniowej WYNAJMUJĄCEMU. O ile tego nie uczyni, ubezpieczenia może dokonać WYNAJMUJĄCY na koszt NAJEMCY. NAJEMCA zobligowany jest kontynuować ubezpieczenie przez cały okres trwania umowy.

3. NAJEMCA jest zobowiązany na własny koszt zabezpieczyć przedmiot najmu pod względem przeciwpożarowym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

NAJEMCA ponosi odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności wynikających z przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity z 2016 r., poz. 191).

§ 10

1. Bez pisemnego zezwolenia WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCY nie wolno dokonywać w przedmiocie najmu jakichkolwiek prac remontowych i adaptacyjnych.

2. W każdym przypadku prace remontowe i adaptacyjne wykonywane przez NAJEMCĘ mogą być realizowane po spełnieniu przez niego wymogów Prawa Budowlanego i po uzyskaniu wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii.

3. Wszelkie nakłady poniesione przez NAJEMCĘ na przedmiot najmu stają się własnością WYNAJMUJĄCEGO bez obowiązku zwrotu ich wartości. Jeżeli NAJEMCA dokona nakładów bez zgody WYNAJMUJĄCEGO, WYNAJMUJĄCY może żądać ich usunięcia i przywrócenia stanu poprzedniego, a w przypadku niewykonania tego obowiązku przez NAJEMCĘ zlecić ich usunięcie i przywrócenie stanu poprzedniego na koszt i ryzyko NAJEMCY, bez konieczności uzyskania wyroku sądu w tym zakresie.

W takim przypadku NAJEMCA zobowiązany będzie do zapłaty należności wynikającej z wykonania zastępczego, na podstawie faktury VAT wystawionej przez WYNAJMUJĄCEGO w terminie płatności określonej w fakturze.

§ 11

WYNAJMUJĄCEMU przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykorzystywania przez NAJEMCĘ przedmiotu najmu i jego stanu.

§ 12

1. Po ustaniu najmu NAJEMCA powinien oddać przedmiot najmu w całości i w takim stanie, w jakim go otrzymał, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowie lub dokonanych za zgodą WYNAJMUJĄCEGO. WYNAJMUJĄCY wyznaczy termin przekazania lokalu. Dowodem przekazania będzie protokół zdawczo-odbiorczy.

2. Bez pisemnego zezwolenia WYNAJMUJĄCEGO nie wolno NAJEMCY odstępować w całości lub w części praw wynikających z niniejszej umowy, ani podnajmować w całości lub w części przedmiotu najmu.

3. Strony ustalają, że w przypadku opóźnienia ze strony NAJEMCY w opróżnieniu i oddaniu przedmiotu najmu WYNAJMUJĄCY obciąży NAJEMCĘ odszkodowaniem za bezumowne korzystanie równym dwukrotnej wysokości stawki dziennej czynszu obowiązującej w dacie ustania stosunku najmu, za każdy dzień opóźnienia. Nadto NAJEMCA zobowiązany jest wyrównać szkodę powstałą na skutek nieterminowego zwrotu przedmiotu najmu, jeżeli nie zostanie ona pokryta przez odszkodowanie w pełnej wysokości, oraz uiszczać na rzecz WYNAJMUJĄCEGO opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu naliczane w kwocie równej dotychczasowemu czynszowi najmu oraz opłaty eksploatacyjne naliczane wedle zasad określonych w § 5 umowy najmu.

§ 13

1. W razie niedotrzymania przez NAJEMCĘ któregośkolwiek z warunków umowy, z zastrzeżeniem § 2 ust. 3, WYNAJMUJĄCY może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, bez prawa NAJEMCY do odszkodowania. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej.

2. Umowa ulega rozwiązaniu z dniem doręczenia NAJEMCY oświadczenia WYNAJMUJĄCEGO o rozwiązaniu umowy z podaniem przyczyny rozwiązania wraz z uzasadnieniem.

§ 14

1. NAJEMCA tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń WYNAJMUJĄCEGO wynikających z niniejszej umowy wpłaci, najpóźniej w chwili zawarcia umowy najmu, kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto wraz z należnymi opłatami tj. w kwocie zł (słownie:). Kaucja będzie przechowywana w banku WYNAJMUJĄCEGO na rachunku oprocentowanym a`vista i kwota ta nie podlega poza wyżej wymienionym oprocentowaniem żadnym innym waloryzacji. Kaucję należy wpłacić na rachunek w **Banku BGK Bank Gospodarstwa Krajowego nr**

2. Kaucję zwraca się NAJEMCY, po potrąceniu ewentualnych należności WYNAJMUJĄCEGO, nie później niż dwa miesiące po ustaniu stosunku najmu, po protokolarnym przekazaniu przez NAJEMCĘ przedmiotu najmu.

3. W przypadku zmiany stawki czynszu lub innych opłat, WYNAJMUJĄCY ma prawo wezwać NAJEMCĘ do dokonania dopłaty do kaucji, z wyjątkiem sytuacji, gdy dotychczasowa kaucja wraz z oprocentowaniem pokrywa nową jednomiesięczną stawkę czynszu brutto wraz z opłatami.

4. NAJEMCA tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń WYNAJMUJĄCEGO wynikających z niniejszej umowy złoży WYNAJMUJĄCEMU, najpóźniej przed protokolarnym przekazaniem nieruchomości, jednostronne oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się rygorowi egzekucji na mocy art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie opuszczenia i wydania nieruchomości po rozwiązaniu umowy w terminie wskazanym przez WYNAJMUJĄCEGO w rozwiązaniu umowy oraz obowiązku zapłaty czynszu i innych opłat wynikających z umowy, w tym odsetek, odszkodowań, kar umownych i kosztów egzekucji wynikających z umowy, w terminach wskazanych przez WYNAJMUJĄCEGO. NAJEMCA winien poddać się rygorowi egzekucyjnemu z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 do kwoty **dwunastokrotnego czynszu brutto tj. do kwoty zł**, po uprzednim pisemnym wezwaniu do zapłaty i upływu 3 dni roboczych od wezwania, określając termin, do którego wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności przez okres 24 miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania stosunku zobowiązaniowego.

5
§ 15

Wszelkie zmiany w umowie, z wyjątkiem tych dla których umowa wyraźnie takiej formy nie zastrzega, pod rygorem nieważności, wymagają zachowania formy pisemnej.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby WYNAJMUJĄCEGO.

§18

Strony postanawiają, że zapisy umowy są poufne i nie podlegają ujawnieniu osobom trzecim, za wyjątkiem właściwych organów władzy publicznej.

§ 19

W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy zostanie unieważnione przez właściwy organ, Umowa wiąże strony w dalszym ciągu, o ile bez unieważnionego zapisu możliwym będzie jej realizacja, bez uszczerbku dla praw i obowiązków Stron, oraz nie doprowadzi do rażącego pokrzywdzenia którejkolwiek ze Stron. W przeciwnym wypadku, Strony zastąpią unieważnione postanowienie takim, które celem będzie najbardziej zbliżone do poprzedniego.

§ 20

Umowę sporządzono w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, z których każda ze stron otrzymuje po jednym egzemplarzu.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

Wrocław, dn.

OŚWIADCZENIE

**uczestnika ustnego przetargu nieograniczonego
na najem/dzierżawę lokalu użytkowego/garażu/gruntu
położonego przy ul. w**

Ja, niżej podpisany, oświadczam, że:

a) zapoznałem się z warunkami przetargu, regulaminem Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego we Wrocławiu określającym sposób i tryb przeprowadzania przetargów na najem i dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego oraz nieruchomości czasowo niewykorzystywanych użyczonych Agencji Mienia Wojskowego, warunkami zawarcia umowy, wzorem umowy najmu i przyjmuję te warunki bez zastrzeżeń,

b) zapoznałem się ze stanem prawnym, technicznym i faktycznym przedmiotu przetargu i nie będę wnosił roszczeń z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych przedmiotu przetargu w stosunku do Agencji Mienia Wojskowego,

c) wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez Agencję Mienia Wojskowego w związku z prowadzonym przetargiem,

d) w lokalu będę prowadził działalność w postaci, której zmiana wymaga uzyskania zgody wynajmującego,

e) w przypadku nie wygrania przetargu wadium należy przekazać na rachunek bankowy w banku

..... nr

.....
(podpis uczestnika przetargu)