

**REGULAMIN PRZETARGOWY
ODDZIAŁU REGIONALNEGO AGENCJI MIENIA WOJSKOWEGO
W KRAKOWIE**

**dla przetargów na najem/dzierżawę nieruchomości znajdujących się
w zasobie Agencji Mienia Wojskowego oraz nieruchomości czasowo
niewykorzystywanych użyczonych Agencji Mienia Wojskowego**

SŁOWNICZEK

§1

Ilekrót 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 z dnia 10 lipca 2015 r. 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. **czynszu/stawce czynszu** - należy przez to rozumieć kwotę/wartość czynszu miesięcznego przed jej powiększeniem o podatek VAT,
9. **organizatorze przetargu** - należy przez to rozumieć Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji, w którego właściwości terytorialnej położona jest nieruchomość będąca przedmiotem przetargu lub umowy,
10. **uczestniku przetargu lub ofercie** - należy przez to rozumieć osoby, które złożyły ofertę w przetargu pisemnym lub stawily się w celu uczestnictwa w przetargu ustnym, po spełnieniu wymogów określonych w ogłoszeniu o przetargu,
11. **użyczającym, wojskowym użytkowniku, stronie wojskowej** - należy przez to rozumieć instytucję lub jednostkę reprezentującą resort obrony narodowej.

ORGANIZACJA PRZETARGU

§2

1. Przetarg na najem może być przeprowadzony przy zastosowaniu następujących form:
 - a) przetargu ustnego nieograniczonego,
 - b) przetargu ustnego ograniczonego,
 - c) przetargu pisemnego nieograniczonego,
 - d) przetargu pisemnego ograniczonego.
2. O zastosowanej formie przetargu decyduje organizator przetargu.

3. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższego czynszu.
4. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.
5. Przetarg ograniczony organizuje się w szczególnych okolicznościach faktycznych, prawnych bądź ekonomicznych, jeżeli zastosowanie tej formy pozostaje w zgodzie z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami i interesem Skarbu Państwa.
6. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne i inne podmioty, po spełnieniu wymogów określonych w ogłoszeniu o przetargu.
7. W jednym ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach na więcej niż jedną nieruchomość.
8. Uczestnikowi przetargu przysługuje prawo wniesienia skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezesa Agencji, za pośrednictwem Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego. Za termin złożenia skargi uznaje się datę doręczenia skargi do siedziby właściwego Oddziału Regionalnego.

§3

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu przeprowadza komisja powołana przez Dyrektora Oddziału Regionalnego, w składzie od 3 do 7 osób.
2. W skład komisji wchodzi przewodniczący oraz członkowie komisji.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.
4. Na okoliczność określoną w ust. 3 niniejszego paragrafu zarówno komisja przetargowa jak i uczestnicy przetargu składają stosowne oświadczenia.
5. Protokół winien zawierać informacje o:
 - a) terminie i miejscu przetargu,
 - b) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji,
 - c) oznaczeniu i opisie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu,
 - d) obciążeniach nieruchomości i zobowiązaniach, których jest przedmiotem,
 - e) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez uczestników przetargu,
 - f) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - g) wszystkich oferentach, wraz z proponowanymi przez oferentów stawkami czynszu najmu, wywoławczej stawce czynszu najmu oraz o osiągniętej najwyższej stawce albo informacje o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej lub o niewybraniu żadnej z ofert,
 - h) imieniu i nazwisku, nazwie lub firmie podmiotu wyłonionego jako kandydat na najemcę,
 - i) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową,
 - j) dacie sporządzenia protokołu.
6. 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.
7. Protokół podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz podmiot wyłoniony jako kandydat na najemcę.
8. Podpisany protokół stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.
9. Przetarg uważa się zamknięty z chwilą podpisania protokołu przeprowadzonego przez przewodniczącego i członków komisji przetargowej oraz wyłonionego kandydata na najemcę, a w przypadku, gdy nie wyłoniono kandydata na najemcę lub kandydat na najemcę odmawia podpisania protokołu – z chwilą podpisania protokołu przez przewodniczącego i członków komisji.

§4

1. Dyrektor Oddziału Regionalnego sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie Oddziału Regionalnego, a także zamieszcza na stronie internetowej Agencji i w Biuletynie Informacji Publicznej. Informację o zamieszczeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.
2. Wykaz winien zawierać dane wymienione w przepisie art. 35 ust. 2 ustawy, a ponadto zawierać informację o miejscu wywieszenia i publikacji wykazu.
3. Obowiązek o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony do 3 miesięcy.

§5

Po upływie terminu, o którym mowa §4 ust. 1 niniejszego regulaminu, ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, poprzez:

- a) wywieszenie w siedzibie krakowskiego Oddziału Regionalnego Agencji,
- b) zamieszczenie na stronie internetowej Agencji,
- c) bezpośrednią informację skierowaną do potencjalnych najemców,
- d) informację umieszczoną na obiekcie przeznaczonym do wynajmu,
- e) w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości,
- f) publikację w prasie wyciągu z ogłoszenia o przetargu, który jest skróconą formą ogłoszenia.

§6

1. Wadium wnosi się w formie przelewu pieniężnego na rachunek bankowy Agencji.
2. Wadium określa się w wysokości 3 miesięcznego czynszu liczonego według stawki wywoławczej.
3. 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.
4. Wadium zwraca się osobom, które nie zostały wyłonione jako najemcy, niezwłocznie po odwołaniu, zamknięciu lub unieważnieniu przetargu, nie później niż po upływie 3 dni od dnia odwołania lub zamknięcia lub unieważnienia przetargu.
5. 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.

PRZETARG USTNY

§7

1. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są przedstawić komisji przetargowej wymagane dokumenty oraz złożyć oświadczenia wymienione w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przewodniczący komisji przetargowej podaje do wiadomości imiona i nazwiska, firmy lub nazwy osób prawnych lub innych podmiotów, które wpłaciły wadium oraz zostały dopuszczone do przetargu, przekazuje uczestnikom przetargu informacje o przedmiocie przetargu i warunkach jego najmu oraz wywoławczej stawce czynszu najmu.
3. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki czynszu, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
4. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% wywoławczej stawki czynszu (z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych). Minimalną wysokość postąpienia podaje przewodniczący przed

- rozpoczęciem licytacji.
5. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu.
 6. Przetarg jest ważny, bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej stawki wywoławczej.
 7. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą stawkę czynszu i ogłasza imię i nazwisko osoby albo nazwę firmy lub innego podmiotu, która ją zaoferowała.
 8. Z przeprowadzonego przetargu, komisja sporządza protokół, który podpisuje przewodniczący i członkowie komisji oraz podmiot ustalony jako najemca.
 9. Przetarg uważa się zamknięty z chwilą podpisania protokołu przeprowadzonego przez przewodniczącego i członków komisji przetargowej oraz wyłonionego kandydata na najemcę, a w przypadku, gdy nie wyłoniono kandydata na najemcę lub kandydat na najemcę odmawia podpisania protokołu – z chwilą podpisania protokołu przez przewodniczącego i członków komisji.

PRZETARG PISEMNY

§8

1. Wyznaczony termin składania ofert w przetargu pisemnym nieograniczonym nie może upłynąć później niż 3 dni przed terminem przetargu. Oferty należy złożyć w zamkniętych i opisanych kopertach.
2. Pisemne oferty powinny zawierać informacje wskazane w ogłoszeniu przetargowym.
3. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca wymogi określone w ogłoszeniu o przetargu.
4. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
5. W części jawnej przetargu mogą uczestniczyć oferenci, którzy złożyli oferty przetargowe.
6. W części jawnej Komisja przetargowa:
 - a) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wniesienia wadium,
 - b) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert,
 - c) sprawdza tożsamość oferentów oraz pełnomocnictwa notarialne albo z notarialnie poświadczonym podpisem, w przypadku reprezentacji oferentów przez pełnomocników, w przypadku obecności tych osób na przetargu,
 - d) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez obecnych oferentów,
 - e) członkowie Komisji przetargowej oraz obecni oferenci składają oświadczenia na okoliczność określoną w §3 ust. 3,
 - f) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
 - g) zawiadamia obecnych oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
 - h) zawiadamia obecnych oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
7. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:
 - a) nie odpowiadają warunkom przetargu określonym w ogłoszeniu przetargowym,
 - b) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
 - c) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści,
 - d) nie zawierają wymaganych załączników.
8. Przy wyborze oferty komisja przetargowa bierze pod uwagę zaoferowaną cenę oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty.
9. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert oraz sporządza protokół.
10. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.

11. Komisja zawiadamia oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty, o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
12. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
13. Z przeprowadzonego przetargu, komisja sporządza protokół, który podpisują przewodniczący oraz członkowie komisji.
14. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
15. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

PRZEPISY WSPÓLNE DO PRZETARGÓW USTNYCH I PISEMNYCH

§9

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, organizator przetargu 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, można organizować kolejne przetargi na najem nieruchomości.
3. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

§10

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym jeżeli:

- a) nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub nie wpłynęła ani jedna oferta do przetargu pisemnego,
- b) żaden z uczestników przetargu ustnego nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą,
- c) żaden z uczestników przetargu pisemnego nie zaoferował stawki czynszu najmu wyższej od stawki wywoławczej,
- d) komisja przetargowa stwierdziła, że żadna z ofert nie spełnia warunków przetargu.

§11

1. Zatwierdzony protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.
2. Z zastrzeżeniem terminów określonych w §12:
 - a) umowę najmu zawiera się z osobą (podmiotem), która została wyłoniona w przetargu jako najemca w terminie nie dłuższym niż do 45 dni od zakończenia przetargu
 - b) Dyrektor Oddziału Regionalnego Agencji jest obowiązany zawiadomić w formie pisemnej osobę (podmiot), ustaloną jako 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,
 - c) jeżeli osoba ustalona jako najemca nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

§12

1. Uczestnikowi przetargu przysługuje prawo wniesienia skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezesa Agencji, za pośrednictwem Dyrektora

Oddziału Regionalnego Agencji, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego. Za termin złożenia skargi uznaje się datę doręczenia skargi do siedziby właściwego oddziału regionalnego.

2. W przypadku zaskarżenia czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu przez uczestnika przetargu, organizator przetargu jest zobowiązany przesłać skargę do Prezesa Agencji Mienia Wojskowego w terminie 7 dni od daty jej otrzymania wraz z wyjaśnieniami oraz dokumentami mającymi wpływ na jej rozstrzygnięcie.
3. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w ust. 1, Dyrektor Oddziału Regionalnego Agencji wstrzymuje czynności związane z zawarciem umowy najmu.
4. Prezes Agencji rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania.
5. Prezes Agencji może uznać skargę za zasadną i unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.
6. Po rozpatrzeniu skargi Prezes Agencji zawiadamia skarżącego na piśmie, a Dyrektor Oddziału Regionalnego Agencji wywiesza niezwłocznie, na okres 7 dni, w swojej siedzibie, informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi.
7. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, Dyrektor Oddziału Regionalnego Agencji podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie Oddziału na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu, która powinna zawierać:
 - a) datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu,
 - b) oznaczenie i opis nieruchomości,
 - c) liczbę osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu,
 - d) wywoławczą stawkę czynszu oraz najwyższą stawkę osiągniętą w przetargu albo informację o złożonych ofertach lub o niewybraniu żadnej z ofert,
 - e) imię, nazwisko albo nazwę lub firmę osoby ustalonej jako najemca nieruchomości.

§13

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 września 2014 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.
2. Zmiana dotychczas obowiązującego Regulaminu następuje poprzez jego uchylenie i przyjęcie nowego Regulaminu.
3. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 16.01.2023 r.

Wzór umowy stanowi ogólne postanowienia umowne ustalone przez Organizatora dla nieruchomości będących w jego zasobie, przeznaczonych do zagospodarowania w formie najmu i będzie podlegać uszczegółowieniu na etapie zawierania umowy

WZÓR UMOWY NAJMU

UMOWA NAJMU
Nr - L/OK-DN/...

Dnia w Krakowie, pomiędzy:

- **Agencją Mienia Wojskowego** z siedzibą przy ul. Nowowiejskiej 26A, 00-911 Warszawa, posługującą się numerem NIP: 526-103-81-22, **Oddziałem Regionalnym w Krakowie, z siedzibą przy ul. Montelupich 3, 31-155 Kraków, reprezentowaną przez**

.....
adres do doręczeń/korespondencji: Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Krakowie, ul. Montelupich 3, 31-155 Kraków
adres mailowy: krakow@amw.com.pl
zwaną w treści umowy „Wynajmującym”

a

-
adres do doręczeń/korespondencji:
adres mailowy:
telefon kontaktowy:
zwanym w treści umowy „Najemcą” (a wspólnie Wynajmujący i Najemca zwani dalej „Stronami”)

została zawarta umowa o następującej treści:

§1
OŚWIADCZENIA STRON

1. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 98 z późn. zm.) włąda w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa **lokałem użytkowym nr o pow. uż.m², zwanym dalej „Przedmiotem najmu”**. Jest on usytuowany w budynku położonym **pod adresem** (zwanym dalej Budynkiem), który zlokalizowany jest na nieruchomości obejmującej działkę ew. nr o pow. ha, zlokalizowaną w obr. (zwanej dalej Nieruchomością), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w KW gruntowa nr
2. Najemca oświadcza, że akceptuje stan prawny, techniczny i faktyczny Przedmiotu najmu w tym że dokonał niezbędnych oględzin przed rozpoczęciem planowanej działalności w aspekcie przydatności Przedmiotu najmu do zamierzonego używania i wysokości nakładów, jakie należy ponieść w celu przystosowania Przedmiotu najmu do planowanej działalności i nie będzie wnosił roszczeń z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych Przedmiotu najmu względem Wynajmującego.
3. Najemca został wyłoniony w drodze przeprowadzonego w dniu przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokalu użytkowego opisanego w ust. 1 niniejszego paragrafu.
4. Wynajmujący oświadcza, że zgodnie z ustawą z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2022 poz. 2206), posiada ważne świadectwo charakterystyki energetycznej dla Przedmiotu najmu. Wynajmujący przekazał Najemcy kopię dokumentu, o którym mowa w zdaniu

powyżej, w dniu zawarcia niniejszej Umowy (załącznik nr 3 do Umowy).

§2

ZOBOWIĄZANIA STRON

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Przedmiot najmu opisany w § 1 ust. 1 niniejszej umowy z przeznaczeniem na Najemca przyjmuje Przedmiot najmu do używania i oświadcza, że Przedmiot najmu wykorzysta zgodnie z przeznaczeniem oraz będzie płacił umówiony czynsz.
2. Bez zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności, Najemca nie może zmieniać określonego w § 2 ust. 1 sposobu korzystania z Przedmiotu najmu oraz rodzaju prowadzonej działalności.
3. Wynajmujący w uzgodnionym terminie przekaze Najemcy Przedmiot najmu na podstawie protokołu przekazania, w którym będzie opisany stan lokalu. Protokół ten będzie stanowił integralną część niniejszej umowy.
4. **Warunkiem wydania Przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym, jest dostarczenie przez Najemcę notarialnego oświadczenia, o którym mowa w §12 niniejszej umowy, zgodnego z obowiązującymi przepisami.**

§3

PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie utrzymywać Przedmiot najmu wraz ze wszystkimi jego instalacjami i elementami wyposażenia w należyтым 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 rozwiązaniu.
2. Najemca oświadcza, że znane są mu ograniczenia w używaniu Przedmiotu najmu wynikające z przepisów prawa, a także funkcjonowania w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej i że będzie użytkował Przedmiot najmu stosownie do tych ograniczeń.
3. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia swojej działalności z zachowaniem zasad współżycia społecznego w szczególności w zakresie ogólnoprzyjętych reguł sąsiedzkich, w tym przestrzegania ciszy nocnej. Najemca przy prowadzeniu swojej działalności nie może zakłócać lub ograniczać korzystania z budynku, w którym zlokalizowany jest Przedmiot najmu, przez innych użytkowników tego budynku.
4. Najemca zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt decyzji o zmianie sposobu użytkowania Przedmiotu najmu oraz wszelkich zezwoleń i koncesji na prowadzenie działalności określonej w § 2 ust. 1 umowy. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności w razie nieuzyskania przez Najemcę tych dokumentów.
5. Najemca oświadcza, że jakiegokolwiek prace remontowe, modernizacyjne lub adaptacyjne w Przedmiocie najmu, jak również przystosowanie Przedmiotu najmu do potrzeb prowadzenia w nim działalności, będzie wykonywał wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego (a w razie potrzeby także zarządcy Budynku) własnym staraniem i na własny koszt oraz że nie będzie dochodził od Wynajmującego zwrotu poniesionych nakładów zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego wygaśnięciu.
6. W przypadku wystąpienia awarii lub innych uszkodzeń wynikłych z niewłaściwie prowadzonych robót lub niewłaściwego używania Przedmiotu najmu, wszelkie szkody z tego tytułu pokryje Najemca.
7. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów przypadających na wynajmowany lokal jakie ponosi Wynajmujący z tytułu przeglądów technicznych przeprowadzanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
8. Umieszczenie na elewacji Budynku reklamy, szyldu reklamowego, tabliczki informacyjnej, bądź też innej formy informacji o prowadzonej przez Najemcę w Przedmiocie najmu działalności gospodarczej, wymaga oprócz odrębnie wyrażonej zgody Wynajmującego również zgody Wspólnoty Mieszkaniowej. Wynajmujący nie gwarantuje, że taka zgoda zostanie udzielona.

9. 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.
10. Najemca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie utrzymywać porządek i czystość w Przedmiocie najmu i w jego obrębie, w tym do odśnieżania fragmentu ciągu pieszego przyległego do lokalu i schodów przy wejściu do lokalu, a także do odśnieżania zadaszenia zlokalizowanego bezpośrednio nad wejściem do lokalu wraz z usuwaniem nawisów śnieżnych i sopli, jak również czyścić rynnę umiejscowioną nad wejściem do lokalu.
11. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa w zakresie bhp oraz ochrony mienia.
12. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia Przedmiotu najmu w zakresie przeciwpożarowym zgodnie z ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej.
13. W przypadku: zużycia Przedmiotu najmu w stopniu przekraczającym zużycie wynikające z normalnego używania lub zniszczeń powstałych w wyniku niewłaściwego korzystania z Przedmiotu najmu, a także zniszczenia lub uszkodzenia wyposażenia Przedmiotu najmu stanowiącego własność Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się pokryć Wynajmującemu równowartość zaistniałej szkody lub pokryć koszty naprawy.

§4

PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący zobowiązuje się do przetwarzania danych osobowych Najemcy (podst. prawna Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych - tekst jednolity Dz. U. 2019 r. poz. 1781), wyłącznie w zakresie i celu realizacji niniejszej umowy.
2. Wynajmujący, jego przedstawiciele oraz osoby przez niego upoważnione mają prawo bez konieczności wcześniejszego powiadomienia, przy współudziale Najemcy, jego pracowników lub osoby przez Najemcę upoważnionej, dokonywać kontroli zgodności sposobu wykorzystania i używania Przedmiotu najmu z treścią niniejszej umowy.
3. W przypadku konieczności usunięcia awarii, dokonania napraw lub remontów w Przedmiocie najmu, które nie obciążają Najemcy, jest on zobowiązany w każdym czasie zapewnić swobodny dostęp do Przedmiotu najmu, zarówno Wynajmującemu, jak również osobom upoważnionym przez Wynajmującego.

§5

PODNAJEM

Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności podnajmować Przedmiot najmu w całości lub w części, ani oddawać go pod innym tytułem odpłatnym lub nieodpłatnym w używanie osobom trzecim, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§6

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA I UBEZPIECZENIE

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji (wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej itp.) lub powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych lub losowych.
2. Za szkody spowodowane w Przedmiocie najmu odpowiedzialność ponosi Najemca.
3. W przypadku niedopełnienia bądź też nienależytego wykonania któregośkolwiek z obowiązków określonych w §3 umowy, Najemca ponosi pełną odpowiedzialność

odszkodowawczą z tego tytułu.

4. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć nieruchomość stanowiącą Przedmiot najmu od odpowiedzialności cywilnej (w tym kontraktowej i deliktowej) na czas trwania umowy najmu.
5. Oryginał dowodu zawarcia ubezpieczenia wraz z potwierdzeniem jego opłacenia Najemca dostarczy Wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia protokolarnego przejęcia Przedmiotu najmu. Najemca zobowiązuje się do corocznego odnawiania ubezpieczenia oraz przedkładania Wynajmującemu dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzednim w terminie 7 dni licząc od dnia wygaśnięcia daty ważności polisy OC.
6. Wynajmujący uprawniony jest do naliczania Najemcy kary umownej w wysokości 1/30 miesięcznego czynszu netto określonego w §7 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień opóźnienia w przedłożeniu aktualnie obowiązującej polisy OC wraz z dowodem jej opłacenia, licząc od upływu terminu na przedłożenie dokumentów, określonego odpowiednio w ust. 5 niniejszego paragrafu, na co Najemca wyraża zgodę. Roszczenie o zapłatę kary umownej staje się wymagalne zgodnie z § 13 ust. 9 niniejszej umowy. W przypadku opóźnienia wynoszącego okres ponad jednego miesiąca, Wynajmujący posiada uprawnienie do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu wniesionym do Przedmiotu najmu wynikłe z zalania, ognia i innych zdarzeń losowych – Najemca jest zobowiązany dokonać ubezpieczenia tego mienia na koszt własny.
8. Odpowiedzialność za szkody poniesione przez osoby trzecie w Przedmiocie najmu lub wskutek niewykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy ponosi Najemca.

§7

CZYN SZ I WALORYZACJA CZYN SZU

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu miesięcznie czynszu najmu w wysokości zł (słownie złotych:) plus należny podatek VAT według stawki z dnia wystawienia faktury – na dzień zawarcia niniejszej umowy obowiązuje stawka 23% i łączna kwota czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi:
$$\dots \text{zł} + \dots \text{zł} (23\% \text{VAT}) = \dots \text{zł brutto}$$
- 1a. Stawki podatku VAT określone w ustępie 1 niniejszego paragrafu są aktualne na dzień podpisania niniejszej umowy i wynikają z obowiązujących przepisów prawa. W przypadku zmiany stawek podatku VAT wynikających z przepisów prawa, Najemca zobowiązany jest regulować należności czynszowe określone w § 7 ust. 1 z uwzględnieniem aktualnych stawek VAT.
- 1b. Zmiana stawek podatku VAT, o której mowa w drugim zdaniu § 7 ust. 1a, nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy najmu.
2. Obowiązek zapłaty należności czynszowych powstaje od dnia protokolarnego przekazania Najemcy Przedmiotu najmu.
3. W przypadku jeżeli obowiązek płacenia czynszu powstaje lub ustaje w środku miesiąca, Wynajmującemu za taki miesiąc będzie przysługiwał czynsz proporcjonalny do okresu trwania stosunku najmu przyjmując, że każdy miesiąc ma 30 dni.
4. Wynajmujący jest uprawniony do podwyższenia czynszu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu nie częściej niż raz w roku i nie rzadziej niż raz na trzy lata o stosowny (dodatni) wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
5. O zmianie wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 4 powyżej, Wynajmujący zawiadamia Najemcę w drodze jednostronnego pisemnego powiadomienia, najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Niezależnie od podwyżki czynszu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu, Wynajmujący zastrzega, iż w uzasadnionych przypadkach wezwie Najemcę do negocjacji, przy czym w przypadku nieuzgodnienia nowego czynszu, Wynajmujący może zlecić ustalenie wysokości czynszu najmu przez rzeczoznawcę majątkowego na koszt Najemcy.

Niewyrażenie przez Najemcę zgody na zaproponowane rozwiązanie lub nieprzyjęcie przez Najemcę określonego przez rzeczoznawcę czynszu, skutkuje wypowiedzeniem umowy z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

7. Wynajmujący jest uprawniony do zmiany wysokości stawki miesięcznego czynszu najmu stosownie do treści art. 685¹ Kodeksu Cywilnego, wypowiadając dotychczasową stawkę najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości czynszu stosownie do treści art. 685¹ Kodeksu Cywilnego nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.

§8

MEDIA

1. Niezależnie od czynszu określonego w §7 ust.1, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego, co miesiąc z góry, zaliczek za media według stawek odpowiadających obciążeniom Wynajmującego z tego tytułu, których wysokość na dzień zawarcia umowy wynosi:

- a) **zimna woda** - zaliczka w wysokości ... zł (słownie złotych:/100) plus należny podatek VAT według stawki z dnia wystawienia faktury – na dzień zawarcia niniejszej umowy obowiązuje stawka 8% i na dzień zawarcia umowy łączna kwota zaliczki wraz z podatkiem VAT wynosi:

$$\dots \text{ m}^3 \times \dots \text{ zł/m}^3 + 8\% \text{ VAT} = \dots \text{ zł} + \dots \text{ zł} = \dots \text{ zł brutto}$$

- b) **odprowadzenie ścieków** - zaliczka w wysokości ... zł (słownie złotych:/100) plus należny podatek VAT według stawki z dnia wystawienia faktury – na dzień zawarcia niniejszej umowy obowiązuje stawka 8% i na dzień zawarcia umowy łączna kwota zaliczki wraz z podatkiem VAT wynosi:

$$\dots \text{ m}^3 \times \dots \text{ zł/m}^3 + 8\% \text{ VAT} = \dots \text{ zł} + \dots \text{ zł} = \dots \text{ zł brutto}$$

- c) **centralne ogrzewanie** - zaliczka w wysokości ... zł (słownie złotych:/100) plus należny podatek VAT według stawki z dnia wystawienia faktury – na dzień zawarcia niniejszej umowy obowiązuje stawka 23% i na dzień zawarcia umowy łączna kwota zaliczki wraz z podatkiem VAT wynosi:

$$\dots \text{ m}^2 \times \dots \text{ zł/m}^2 + 23\% \text{ VAT} = \dots \text{ zł} + \dots \text{ zł} = \dots \text{ zł brutto}$$

- 1a. Stawki podatku VAT określone w ustępie 1 niniejszego paragrafu są aktualne na dzień podpisania niniejszej umowy i wynikają z obowiązujących przepisów prawa. W przypadku zmiany stawek podatku VAT wynikających z przepisów prawa, Najemca zobowiązany jest regulować należności określone w § 8 ust. 1 z uwzględnieniem aktualnych stawek VAT.
- 1b. Zmiana stawek podatku VAT, o której mowa w drugim zdaniu § 8 ust. 1a, nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do uruchomienia instalacji doprowadzających media do Przedmiotu najmu, w tym montażu brakujących elementów wyposażenia instalacji, wymiany elementów instalacji nienadających się do użytku oraz montażu/wymiany podliczników – we własnym zakresie i na własny koszt bez udziału finansowego Wynajmującego, zarówno w trakcie trwania umowy najmu jak i po jej rozwiązaniu.
3. Najemca zobowiązany jest do legalizowania i wymiany wodomierza we własnym zakresie i na własny koszt, bez udziału finansowego Wynajmującego zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po jej rozwiązaniu. Po zainstalowaniu licznika, Najemca zobowiązany będzie o fakcie tym niezwłocznie powiadomić Wynajmującego celem protokolarnego spisania numeru licznika wraz z jego stanem początkowym.
4. Wszelkie prace dotyczące instalacji w lokalu, Najemca zobowiązany będzie wykonywać za pośrednictwem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia zawodowe do ich prowadzenia.
5. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej do Przedmiotu najmu oraz montażu licznika poboru energii elektrycznej. Powyższe Najemca wykona we własnym zakresie i na własny koszt, bez udziału finansowego Wynajmującego. Na każde żądanie Wynajmującego, Najemca zobowiązany

- będzie do przedłożenia kopii umowy, o której mowa w zdaniu poprzednim.
6. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umowy na gospodarowanie odpadami komunalnymi z Przedmiotu najmu, bądź do złożenia w stosownym urzędzie odrębnej deklaracji na gospodarowanie odpadami komunalnymi z Przedmiotu najmu. Na każde żądanie Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie do przedłożenia Wynajmującemu, dokumentu, o którym mowa w zdaniu powyżej. Wynajmujący nie zapewnia Najemcy miejsca na postawienie kontenera na gromadzenie odpadów komunalnych z Przedmiotu najmu.
 7. W przypadku niewywiązania się przez Najemcę z obowiązku określonego w § 8 ust. 6, Wynajmujący będzie uprawniony do podwyższenia czynszu najmu określonego w § 7 ust. 1 o wartość opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem (wysokość tej opłaty będzie wynikać z kwoty, jaką zarządca Budynku, w którym usytuowany jest Przedmiot najmu obciąży Wynajmującego z tego tytułu). W takim przypadku, Wynajmujący będzie zawiadamiał Najemcę o zmianach wysokości miesięcznego czynszu wynikających ze zmiany wysokości opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem. Termin obowiązywania wynikać będzie z naliczeń, którymi z tego tytułu Wynajmujący zostanie obciążony przez zarządcę Budynku.
 8. Opłaty za media określone w ust. 1 niniejszego paragrafu, naliczane są zaliczkowo i podlegają rozliczeniu według zasad obowiązujących w budynku, w którym usytuowany jest Przedmiot najmu, w wysokościach i terminach wynikających z rozliczenia dokonanego przez zarządcę Budynku.
 9. Wysokość opłat za media, może ulec zmianie w przypadku zmian cen oraz norm zużycia za te usługi. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty według nowych stawek.
 10. Wynajmujący zobowiązany jest powiadomić Najemcę w formie pisemnej o zmianie wysokości opłat za media, w tym cen i norm zużycia, przy czym zmiana opłat za media nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.
 11. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zasad rozliczania kosztów dostawy mediów dla nieruchomości użytkowych będących w zasobach Agencji Mienia Wojskowego Oddziału Regionalnego w Krakowie, które stanowią załącznik do niniejszej umowy.

§9

TERMIN PŁATNOŚCI I ODSETKI

1. Czynsz określony w §7 ust. 1 oraz opłaty za media określone w § 8 ust. 1 niniejszej umowy, Najemca będzie opłacał z góry do 15-tego dnia każdego miesiąca (z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu), przelewem na indywidualny rachunek bankowy Wynajmującego, a do czasu przyznania tego rachunku, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego:

Bank Gospodarstwa Krajowego

Na opłaty czynszowe Wynajmujący wystawi fakturę. Niezależnie od tego podstawą do wnoszenia opłat w terminie wskazanym w zdaniu poprzednim jest niniejsza umowa najmu. Za termin wpłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

2. Pierwsza należność za czynsz określona w §7 ust. 1 oraz za media określona w §8 ust. 1, będzie płatna w terminie 15 dni licząc od protokolarnego przekazania Najemcy Przedmiotu najmu. Płatności za kolejne okresy rozliczeniowe winny być dokonywane w terminie określonym w ust. 1.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu albo innych wymaganych świadczeń pieniężnych, Wynajmujący będzie stosował przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1790). Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych wynikające z nieterminowej płatności.
4. Wynajmujący powiadomi Najemcę w formie pisemnej o przyznaniu indywidualnego rachunku bankowego do dokonywania płatności finansowych wynikających z niniejszej umowy lub zmianie numeru rachunku bankowego, bez konieczności sporządzenia aneksu.

5. Najemca wyraża zgodę na otrzymywanie faktur w formie elektronicznej, zgodnie ze złożonym Oświadczeniem o akceptacji faktur elektronicznych, które stanowi załącznik do niniejszej umowy (w przypadku jeśli Najemca wyraża zgodę na otrzymywanie faktur w formie elektronicznej).

§10

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

- 1. Najemca od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonał protokolarnego przejęcia Przedmiotu najmu, zobowiązany jest do regulowania we własnym zakresie, przez cały okres trwania niniejszej umowy podatku od nieruchomości – powierzchnia do opodatkowania: m² – pow. lokalu, m² – pow. udziału lokalu w gruncie.**
2. W przypadku zmiany przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, bądź wydania interpretacji indywidualnej prawa podatkowego na rzecz Wynajmującego, Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na zmianę sposobu rozliczania podatku zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
- 3. Na Najemcy jako podatniku podatku od nieruchomości ciąży obowiązek zgłoszenia się do organu podatkowego właściwego dla położenia Przedmiotu najmu w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.**
4. Na każde żądanie Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie do przedłożenia Wynajmującemu, dowodu zapłaty podatku od nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 tego paragrafu.
5. W przypadku powzięcia informacji o braku zapłaty przez Najemcę podatku za powierzchnie wskazane w ust. 1 niniejszego paragrafu, Wynajmujący obciąży Najemcę karą, o której mowa w § 13 ust. 8, a ponadto obciąży Najemcę kwotą podatku od nieruchomości, którą Wynajmujący będzie zobowiązany uregulować do właściwego organu podatkowego.
6. W razie powzięcia wiedzy przez Najemcę o nieprzyjęciu deklaracji podatkowej przez właściwy organ podatkowy, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, o czym Najemca zobowiązuje się pisemnie powiadomić Wynajmującego w terminie do 14 dni od uzyskania stosownej decyzji, Strony Umowy zgodnie postanawiają, że w takim przypadku Wynajmujący będzie regulował podatek od nieruchomości za powierzchnie wskazane w ust. 1 tego paragrafu.
7. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 6 powyżej, miesięczna stawka czynszu najmu zostanie powiększona o opłatę z tytułu podatku od nieruchomości, które łącznie podlegać będą opodatkowaniu VAT, na co Najemca wyraża zgodę i nie wnosi żadnych zastrzeżeń z tego tytułu.
8. Zaistnienie okoliczności wskazanych w ust. 7 tego paragrafu potwierdzone zostanie stosownym aneksem do Umowy, który Najemca bezwzględnie zobowiązuje się podpisać.

§11

KAUCJA GWARANCYJNA

- 1. Najemca przed podpisaniem niniejszej umowy wpłacił na konto Wynajmującego kaucję gwarancyjną w wysokościzł (słownie złotych:)** stanowiącą zaokrągloną w górę do pełnych złotych trzykrotność miesięcznych należności brutto, o których mowa w § 7 ust. 1 i w § 8 ust. 1 niniejszej umowy, obowiązujących na dzień zawarcia niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązuje się w terminie do 14 dni kalendarzowych od wystąpienia okoliczności wskazanych w §10 ust. 7 - 8 Umowy, do uzupełnienia kaucji gwarancyjnej wskazanej w ust. 1 niniejszego paragrafu, o trzykrotną wartość podatku od nieruchomości (powiększoną o VAT) wskazaną przez Wynajmującego.
3. Wynajmujący jest uprawniony do zmiany (podwyższenia) wysokości kaucji gwarancyjnej w przypadku, gdy jej wysokość nie będzie pokrywała dwumiesięcznych bieżących opłat czynszowych brutto, o których mowa w § 7 ust. 1 oraz w § 8 ust. 1 niniejszej umowy.
4. O zmianie wysokości kaucji z przyczyn wskazanych w ust. 3 powyżej, Wynajmujący zawiadamia Najemcę w drodze jednostronnego pisemnego powiadomienia. Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości i w terminie wskazanym przez

Wynajmującego.

5. Kaucja gwarancyjna, o której mowa w ust. 1 tego paragrafu, podlega oprocentowaniu stosowanemu przez bank dla konta a'vista Wynajmującego, na którym została złożona.
6. Kaucja gwarancyjna służy do zabezpieczenia wszelkich należności i roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, w szczególności: z tytułu szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości Najemcy w płatnościach czynszu i opłat za media, wynagrodzenia za zajmowanie Przedmiotu najmu, kary z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę postanowień Umowy.
7. Najemca nie może żądać w okresie obowiązywania umowy najmu pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji gwarancyjnej.
8. Kaucja wraz z oprocentowaniem zostanie zwrócona Najemcy po ustaniu stosunku najmu i dokonaniu protokolarnego przejęcia Przedmiotu najmu przez Wynajmującego oraz po dokonaniu ostatecznego rozliczenia mediów oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę postanowień Umowy, w terminie 14 dni od dnia uregulowania przez Najemcę wszystkich opłat i zobowiązań wynikających z umowy najmu. W razie braku dokonania zapłaty Wynajmujący zwraca kaucję wraz z oprocentowaniem pomniejszone o nieuregulowane należności.
9. Wynajmujący po rozwiązaniu umowy ma prawo do pokrycia bezpośrednio z kaucji wraz z oprocentowaniem, wszelkich należności i roszczeń, o których mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu.
10. Zwrot kaucji wraz z oprocentowaniem zostanie dokonany na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę. W przypadku, gdy Najemca w terminie określonym przez Wynajmującego nie przekaze stosownej informacji o numerze konta, Wynajmujący będzie uprawniony do dokonania zwrotu na rachunek bankowy, z którego Najemca dokonał ostatniej wpłaty z tytułu należności za zobowiązania wynikające z niniejszej umowy.
11. W przypadku, gdy przewidywana suma opłat, którymi Najemca może zostać obciążony po zakończeniu umowy i wydaniu Przedmiotu najmu (np. za szkody w Przedmiocie najmu) stanowi część kaucji, możliwy jest częściowy zwrot kaucji w wysokości nie wyższej, niż jej kwota pomniejszona o przewidywane opłaty.

§12

NOTARIALNE OŚWIADCZENIE

1. **Najemca zobowiązuje się w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy dostarczyć Wynajmującemu, notarialne oświadczenie o poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego**, w zakresie opuszczenia i wydania Przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy w terminie wskazanym przez Wynajmującego 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 w umowie. Wszelkie koszty związane ze złożeniem oświadczenia, o którym mowa w zdaniu powyżej, ponosi Najemca. Ww. oświadczenie winno zawierać elementy wymagane przepisami prawa.
2. Najemca zobowiązany jest poddać się rygorowi egzekucyjnemu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, do kwoty 12-krotności czynszu brutto wskazanego w §7 ust. 1 umowy wraz z opłatami za media brutto, o których mowa w §8 ust. 1 Umowy.
3. Wynajmujący ma prawo wystąpienia o nadanie aktowi klauzuli wykonalności w terminie 24 miesięcy od rozwiązania niniejszej umowy najmu, a jedynym warunkiem prowadzenia egzekucji winno być uprzednie pisemne wezwanie do uiszczenia należnej Wynajmującemu kwoty.
4. Niedostarczenie przez Najemcę notarialnego oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 tego paragrafu, w wyznaczonym terminie, bądź dostarczenie oświadczenia niezawierającego elementów wymaganych przepisami prawa, skutkować będzie rozwiązaniem umowy najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego oraz naliczaniem kary w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu netto

określonego w § 7 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia. Roszczenie o zapłatę kary umownej staje się wymagalne zgodnie z § 13 ust. 9 niniejszej umowy. Kara umowna, o której mowa w pierwszym zdaniu niniejszego ustępu, naliczana będzie do dnia rozwiązania umowy.

§13

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieoznaczony począwszy od dnia jej podpisania, z uwzględnieniem § 7 ust. 2 Umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy zostanie załączony do niniejszej umowy jako załącznik nr 1 po jego sporządzeniu.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej Umowy bez podania przyczyny, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym, w razie stwierdzenia:
 - a. powstania zaległości z tytułu czynszu najmu lub innych opłat za okres 2-miesięczny, gdy Najemca pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego do dokonania zapłaty, w wyznaczonym pisemnie dodatkowym 30-dniowym terminie na uregulowanie zaległości (liczonym od dnia doręczenia wezwania), w dalszym ciągu pełnej kwoty zaległości nie uiścił,
 - b. podnajmu, użyczenia lub udostępnienia pod jakimkolwiek innym tytułem odpłatnym lub nieodpłatnym Przedmiotu najmu lub jego części osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - c. użytkowania Przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem, gdy Najemca pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego do usunięcia naruszeń, w wyznaczonym na ich usunięcie dodatkowym 30-dniowym terminie liczonym od dnia doręczenia wezwania, w dalszym ciągu dokonuje naruszeń Umowy,
 - d. dewastacji Przedmiotu najmu, gdy Najemca pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego do usunięcia naruszeń, w wyznaczonym na ich usunięcie dodatkowym 30-dniowym terminie liczonym od dnia doręczenia wezwania, w dalszym ciągu dokonuje naruszeń Umowy,
 - e. nieprzejęcia przez Najemcę Przedmiotu najmu w uzgodnionym terminie, pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu, przypadającego co najmniej 7 dni roboczych od daty otrzymania pisma wyznaczającego dodatkowy termin,
 - f. rażącego niedotrzymania przez Najemcę któregokolwiek z warunków umowy.
4. Wynajmujący wyznaczy Najemcy termin wydania Przedmiotu najmu, przypadający nie później niż w ciągu 7 dni od zakończenia stosunku najmu. Najemca jest zobowiązany zwrócić Przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowie lub dokonanych za pisemną zgodą Wynajmującego oraz bez jakichkolwiek rzeczy będących własnością Najemcy lub osób trzecich. W terminie określonym w pierwszym zdaniu niniejszego ustępu, Najemca zobowiązany jest również do usunięcia wszystkich nośników reklamowych, reklam, szyldów, plakatów, neonów itp., a także do usunięcia z szyb wynajmowanego lokalu wszystkich folii reklamowych, napisów i plakatów oraz pozostawienie czystych szyb bez żadnych naklejek od wewnątrz, jak i na zewnątrz lokalu.
5. W okresie od dnia zakończenia umowy do dnia, określonego w ust. 4 niniejszego paragrafu, Najemca będzie płacić Wynajmującemu wynagrodzenie za zajmowanie Przedmiotu najmu, w wysokości dotychczasowego czynszu najmu oraz wszelkie inne opłaty związane z korzystaniem z Przedmiotu najmu, proporcjonalnie do ilości dni jego zajmowania.
6. Strony umowy ustalają, że w przypadku niezwrócenia Przedmiotu najmu Wynajmującemu przez Najemcę w terminie określonym w ust. 4 niniejszego paragrafu, Najemca będzie płacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu netto określonego w §7 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia, przy czym zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
7. Najemca, na żądanie Wynajmującego, po zakończeniu umowy najmu zobowiązany jest do

usunięcia poczynionych w Przedmiocie najmu nakładów i przywrócenia go do stanu pierwotnego. W odniesieniu do ulepszeń wniesionych przez Najemcę do Przedmiotu najmu, których fizyczne odłączenie nie jest możliwe bez pogorszenia jego wartości, bądź bez naruszenia jego substancji, Strony umowy przed upływem terminu wygaśnięcia umowy, uzgodnią możliwość ich pozostawienia do dyspozycji Wynajmującego lub konieczność przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu na dzień spisania protokołu przekazania-przejęcia Przedmiotu najmu w momencie zawierania umowy.

8. Strony umowy ustalają, że w przypadku uporczywego i powtarzającego się nienależytego wywiązywania się z zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, których wykonania nie zabezpiecza inna kara umowna, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości jednomiesięcznego czynszu netto. Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia kary umownej po uprzednim wezwaniu Najemcy do usunięcia naruszeń w wyznaczonym terminie (nie krótszym niż 7 dni i nie dłuższym niż 21 dni), liczonym od dnia doręczenia wezwania.
9. Roszczenie o zapłatę kar umownych staje się wymagalne począwszy od dnia następnego po dniu, w którym miały miejsce okoliczności faktyczne określone w niniejszej umowie stanowiące podstawę do ich naliczenia.
10. Przed wygaśnięciem stosunku prawnego wynikającego z niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest rozwiązać wszelkie umowy zobowiązaniowe (w tym umowy na dostawę mediów) obciążające Przedmiot najmu i okazać Wynajmującemu potwierdzenie złożenia w odpowiednich jednostkach dokumentów potwierdzających ten fakt, najpóźniej w dniu protokolarnego zdania Przedmiotu najmu. Wynajmujący zastrzega, że niedostosowanie się do powyższego może skutkować odstąpieniem od czynności przejęcia Przedmiotu najmu i obciążeniem Najemcy karą, o której mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu.
11. W przypadku dwukrotnego uchylenia się przez Najemcę od protokolarnego przejęcia Przedmiotu najmu, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu netto określonego w § 7 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia, licząc od dnia spełnienia wymogu określonego w § 12 ust. 1 niniejszej umowy. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

§14

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, chyba że w umowie inaczej zastrzeżono.
3. Najemca zobowiązany jest do informowania Wynajmującego o zmianie swojego adresu. Brak powiadomienia skutkuje tym, iż pisma przesłane na znany Wynajmującemu adres Najemcy, który został wskazany w komparycji umowy lub w przekazanych później powiadomieniach, uznaje się za doręczone skutecznie. Zmiana adresu jak również zmiana adresów e-mail wskazanych w komparycji niniejszej umowy nie stanowi zmiany umowy, a wymaga poinformowania drugiej strony w formie pisemnej pod rygorem nieważności i rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji przekazanej na dotychczasowy adres.
4. Wszelkie pisma i zawiadomienia pozostające w związku z wykonaniem niniejszej umowy będą uznane za doręczone, o ile zostaną przekazane drugiej stronie: osobiście, mailowo lub pocztową przesyłką rejestrowaną, za wyjątkiem pism zmierzających do rozwiązania umowy, które zostaną przekazane drugiej stronie osobiście lub przesyłką pocztową rejestrowaną.
5. Pisma przesłane drugiej stronie i przez nią nieodebrane, uznaje się za skutecznie doręczone z dniem pierwszego awizo lub naniesienia adnotacji na kopercie „adresat wyprowadził się”, „adresat nieznany” lub równoważnej, a w razie braku daty adnotacji – w dacie zwrotu korespondencji stronie z taką adnotacją.

6. Najemcy nie przysługuje prawo przenoszenia, cesji, przekazu, zastawienia na podmioty trzecie swych praw, wierzytelności i zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
7. W przypadku sporów wynikających z niniejszej umowy, jej strony będą dążyć do polubownego ich rozstrzygnięcia na drodze negocjacji, a w przypadku niepowodzenia, ewentualne spory rozstrzygać będzie sąd właściwy dla miejsca położenia siedziby Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Krakowie.
8. Załączniki do niniejszej umowy stanowiące jej integralną część:
 - a. załącznik nr 1 – protokół przekazania Przedmiotu najmu,
 - b. załącznik nr 2 – załącznik graficzny, na którym zaznaczone jest położenie Przedmiotu najmu,
 - c. załącznik nr 3 – kopia świadectwa charakterystyki energetycznej dla Przedmiotu najmu,
 - d. załącznik nr 4 – zasady rozliczania kosztów dostawy mediów dla nieruchomości użytkowych będących w zasobach Agencji Mienia Wojskowego Oddziału Regionalnego w Krakowie,
 - e. załącznik nr 5 – oświadczenie o akceptacji faktur elektronicznych (*jeżeli Najemca wyraża zgodę na ich otrzymywanie*)
 - f. załącznik nr 6 – oświadczenie Najemcy o zapoznaniu się z *Deklaracją antykorupcyjną Kierownictwa Agencji Mienia Wojskowego*,
 - g. załącznik nr 7 –
9. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których otrzymują: Wynajmujący – 1 egz., Najemca – 1 egz.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW DLA NIERUCHOMOŚCI UŻYTKOWYCH BĘDĄCYCH W ZASOBACH AGENCJI MIENIA WOJSKOWEGO ODDZIAŁU REGIONALNEGO W KRAKOWIE

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Przez użyte w zasadach określenia należy rozumieć:

1. **Lokal** – to lokal użytkowy (w tym garaż, miejsce postojowe) stanowiący budynek lub jego wyodrębnioną część wykorzystywaną na cele inne niż mieszkaniowe.
2. **Zarządca** – dla budynków będących własnością ogółu właścicieli to niezależny podmiot wybrany przez właścicieli do prowadzenia i nadzorowania bieżącej obsługi nieruchomości, dla budynków będących własnością Skarbu Państwa – Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Krakowie.
3. **Użytkownik lokalu** – najemca/dzierżawca/biorący w użyczenie lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
4. **Okres rozliczeniowy** - okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
5. **Dostawa mediów:**
 - a. dostawa energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody,
 - b. dostawa zimnej wody użytkowej do lokalu oraz odbiór nieczystości płynnych,
 - c. gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - d. dostawa energii elektrycznej do lokalu.
6. **Powierzchnia grzewcza** - powierzchnia użytkowa lokali, w których znajdują się grzejniki lub elementy grzejne oraz powierzchnia wchodząca w skład lokali (np. łazienka, WC itp.) nawet jeśli w pomieszczeniach tych nie ma grzejników oraz powierzchnie części wspólnej, która jest ogrzewana, zgodnie z powierzchnią grzewczą zawartą w umowie najmu.

§2

1. Niniejsze zasady dotyczą wszystkich lokali będących w zasobie Agencji Mienia Wojskowego w Krakowie niezależnie od rodzaju dostarczanych mediów i daty zawarcia umowy.
2. Koszty mediów obejmują wszelkie wydatki związane z opłatami za dostawę mediów uiszczanych na rzecz usługodawców zewnętrznych.
3. Rozliczenia kosztów dostawy mediów dokonuje się raz w roku odrębnie dla każdego lokalu w obrębie danej nieruchomości (budynku), po zakończeniu okresu rozliczeniowego, nie później niż do 30 kwietnia następującego po nim roku kalendarzowego.
4. W budynkach wspólnot mieszkaniowych koszty dostawy mediów komunalnych będą rozliczane w terminie do 1 miesiąca od dnia otrzymania od Zarządcy informacji o wysokości kosztów podlegających rozliczeniu i w oparciu o zasady przyjęte przez wspólnotę mieszkaniową.
5. Użytkownicy lokali posiadających indywidualne urządzenia pomiarowe odpowiedzialni są za zachowanie ich w należyтым stanie, w szczególności za ochronę

przed uszkodzeniem, zniszczeniem, ingerencją mającą wpływ na nieprawidłowe funkcjonowanie i odczyty.

6. Użytkownicy lokali opomiarowanych w indywidualne wodomierze są zobowiązani we własnym zakresie ponosić koszty związane z plombowaniem oraz ich eksploatacją (wymianą, naprawą i legalizacją). Plombowanie dokonywane jest przy użyciu numerowanych plomb zabezpieczających.
7. W przypadku braku opomiarowania lokalu, ich użytkownicy są zobowiązani do założenia wodomierza na własny koszt oraz do ponoszenia kosztów związanych z plombowaniem oraz eksploatacją (j.w.).
8. Dokonanie czynności wynikających z zapisu nr 6 i 7 wymaga sporządzenia protokołu z wymiany/legalizacji urządzeń i dostarczenia 1 egzemplarza do OR AMW Kraków.
9. W przypadku nie dopilnowania w/w obowiązków, użytkownik lokalu zostanie rozliczony według zasad obowiązujących w budynku, tj. jak dla lokalu nieopomiarowanego oraz może być obciążony kosztami różnic wynikających z zużycia wskazanego na liczniku głównym, a licznikami indywidualnymi w budynku.

§3

1. Na nieruchomościach będących w zasobie AMW, użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить miesięczne zaliczki na poczet opłat pośrednich w wysokości odpowiadającej kosztom średniorocznym, ustalonym przez Zarządcę na podstawie analizy (rozliczenia) kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym, powiększonym o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen towarów i usług.
2. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
 - a) zmian cen przez dostawców mediów,
 - b) uchwał wspólnot mieszkaniowych,
 - c) jeżeli w wyniku rozliczenia poprzedniego okresu rozliczeniowego wystąpią istotne różnice pomiędzy wnoszonymi przez najemców zaliczkami a kosztami rzeczywiście poniesionymi.
3. Obowiązek wnoszenia zaliczek oraz ponoszenia kosztów dostawy mediów do lokali powstaje z dniem zawarcia umowy najmu i protokolarnego przekazania lokalu do użytkowania, jak również w przypadku bezumownego korzystania z lokalu.
4. Zaliczkowe opłaty za media podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§4

1. W przypadku powstałej nadpłaty z tytułu rozliczenia opłat za media użytkownik lokalu może zaliczyć na poczet bieżących opłat lub w przypadku nie zalegania z bieżącymi opłatami za lokal żądać zwrotu nadpłaty przesyłając niezwłocznie do AMW OR w Krakowie pisemną dyspozycję z podaniem numeru rachunku bankowego.
2. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia dostawy mediów, użytkownik uiszcza zgodnie z wymaganym terminem płatności na fakturze. Po tym terminie naliczane będą odsetki ustawowe.
3. Reklamacje dotyczące rozliczeń opłat za media należy wносить w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku braku reklamacji w powyższym terminie przyjmuje się, że użytkownik nie wnosi zastrzeżeń do rozliczenia.
4. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia wyliczonego niedoboru w wyznaczonym terminie.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§5

1. Rozliczeniu podlegają całkowite koszty dostawy wody i odbioru nieczystości płynnych dostarczone do nieruchomości będących w zasobie AMW.
2. Na całkowity koszt dostawy wody i odbiór nieczystości płynnych składa się suma kosztów wynikająca z faktur lub innych dokumentów księgowych wystawionych przez dostawcę wody i/lub odbiorcę nieczystości płynnych w okresie rozliczeniowym (koszt wynikający z tyt. opłaty abonamentowej oraz z zużycia zimnej wody i odbioru nieczystości płynnych).
3. Koszty całkowite dostawy wody pomniejsza się o koszty ewentualnych awarii instalacji wewnętrznej nie przeznaczonej do wyłącznego użytku użytkowników lokali, o ile nie powstała z ich winy oraz prowadzonych remontów budowlanych zgodnie z zawartą umową.
4. Dopuszcza się w lokalach nie wyposażonych w liczniki indywidualne wody rozliczenie kosztów w oparciu o przyjęte normy zużycia wody zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
5. Dokonywanie wskazań odczytów wodomierzy:
 - a) użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu liczników indywidualnych przez uprawnioną osobę. Odczytu wskazań dokonuje się 2 razy w roku, na dzień 30 czerwca i 31 grudnia oraz dodatkowo każdorazowo przy zmianie użytkownika lokalu,
 - b) w przypadku uzasadnionego braku możliwości udostępnienia lokalu w terminie dokonywania odczytów użytkownik lokalu zobowiązany jest do dostarczenia odczytów liczników indywidualnych wody w terminie do 14 dni od dnia, w którym dokonywano odczytów w budynku. Informacje można przekazać drogą e-mailową: krakow@amw.com.pl, telefoniczną, faksem, osobiście lub pisemnie za pośrednictwem poczty,
 - c) w razie nie dostarczenia odczytów licznika rozliczenie zostanie sporządzone zgodnie z obowiązującą metodą dla rozliczenia lokali nieopomiarowanych, o czym najemca zostanie poinformowany pisemnie,
 - d) w przypadku stwierdzenia faktu poboru wody poza licznikiem indywidualnym wody, uszkodzeniem liczników lub plomby z winy użytkownika, nieprawidłowego funkcjonowania liczników indywidualnych, które spowodować może zafałszowanie rzeczywistego pomiaru, stwierdzenia nieprawidłowego, opomiarowania lokalu, zgłoszenia przez użytkownika lokalu faktu nieprawidłowego funkcjonowania liczników indywidualnych wody posiadających ważną legalizację, utraty cech legalizacyjnych dla licznika indywidualnego, rozliczenie kosztów dostawy wody i odbioru nieczystości płynnych dokonuje się jak dla lokalu nie wyposażonego w licznik indywidualny wody tj. lokal uznaje się za nieopomiarowany.
6. Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków:
 - a) wielkość zużycia wody zimnej w budynku ustala się na podstawie odczytu wodomierzy głównych wody zimnej i ciepłej,
 - b) wielkość zużycia wody w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze ustala się na podstawie odczytów wodomierzy zimnej i ciepłej wody

- zainstalowanych w poszczególnych lokalach jako sumę tych dwóch odczytów,
- c) wielkość zużycia wody w lokalach nie wyposażonych w indywidualne wodomierze ustala się jako różnicę wynikającą z odczytu wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych. Otrzymaną ilość dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do średniorocznej ilości osób w nich przebywających,
 - d) koszty wody zużytej w lokalu ustala się jako iloczyn ilości wody zużytej w poszczególnych lokalach i ceny za 1 m³ dostarczonej wody,
 - e) ilość odprowadzanych ścieków ustala się jako równą ilości zużytej wody,
 - f) koszty odbioru nieczystości płynnych w lokalu ustala się jako iloczyn ilości odprowadzonych ścieków w poszczególnych lokalach i ceny za 1 m³ odbioru nieczystości płynnych.

ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DOSTARCZONEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ W LOKALACH

§6

1. Ilość energii cieplnej przypadającej na podgrzanie wody wynika ze wskazań zużycia energii cieplnej przez ciepłomierz (podlicznik) do celów c.w.u. (odczyt podaje na fakturze dostawca)
2. W przypadku braku układu pomiarowego pozwalającego zmierzyć oddzielnie ilości energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. i c.w.u., ilość energii cieplnej, która przypada na przygotowanie c.w.u., oblicza się jako iloczyn rzeczywistego zużycia ciepłej wody i ilości energii cieplnej niezbędnej do podgrzania 1 m³ wody zimnej. Przy określaniu ilości energii cieplnej potrzebnej do podgrzania 1 m³ wody zimnej uwzględnia się straty ciepłe w instalacjach c.w.u.
3. Ilość energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. wynika z różnicy zużycia energii cieplnej wykazanej przez ciepłomierz główny i ilości energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody według pkt. 1 i 2
4. Podstawą rozliczenia lokali nie wyposażonych w indywidualne mierniki zużycia energii cieplnej (centralnego ogrzewania) stanowi jeden metr kwadratowy powierzchni grzewczej lokalu, wynikający z umowy najmu lokalu lub innego dokumentu określającego powierzchnię grzewczą.
5. Zmiana powierzchni lokalu w okresie rozliczeniowym przyjmowana jest od dnia podpisania aneksu do umowy najmu lub innego dokumentu określającego nową powierzchnię grzewczą.
6. W przypadku:
 - a) lokali nie posiadających indywidualnego opomiarowania,
 - b) uszkodzenia ciepłomierza, plomby,
 - c) uniemożliwienia dokonania odczytu (pomimo pisemnego powiadomienia o terminie dokonywania odczytów),Zarządca dokona rozliczenia przy zastosowaniu metody stosowanej w rozliczeniach budynku nieopomiarowanego.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Zarządcę o dostrzeżonych uszkodzeniach instalacji centralnego ogrzewania, w tym w szczególności o uszkodzeniach podzielników (liczników), zaworów

termostatycznych lub plomb.

8. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków podejmuje Zarządca.
9. Rozliczanie kosztów stałych:
 - a) koszty stałe związane z c.o. rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej.
 - b) koszty stałe związane z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej.(c.w.u.) dzieli się pomiędzy wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
10. Rozliczanie kosztów zmiennych:
 - a) koszty zmienne związane z c.o. rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do ilości energii cieplnej zużytej w każdym lokalu zgodnie ze wskazaniami ciepłomierzy w tych lokalach lub powierzchni grzewczej lokalu (w przypadku lokali nieopomiarowanych lub przy uszkodzonych urządzeniach pomiarowych, zerwanych plomb),
 - b) koszty zmienne związane z przygotowaniem c.w.u. rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do ilości ciepłej wody zużytej w danym lokalu (wg wskazań wodomierza wody ciepłej),
 - c) w przypadku braku opomiarowania, dopuszcza się rozliczenie kosztów w oparciu o przyjęte normy zużycia wody zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody w ramach prowadzonej działalności.
 - d) koszt dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody nie obejmuje ceny wody zimnej dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania,
 - e) koszt podgrzania 1 m³ c.w.u. wylicza się jako iloraz całkowitych kosztów zmiennych c.w.u. przypadających na budynek i sumy zużycia c.w.u. w lokalach,
 - f) koszt zmienny przygotowania c.w.u. w lokalach wylicza się jako iloczyn ilości zużytej c.w.u. w lokalu i wyliczonego kosztu podgrzania 1 m³ c.w.u.,
 - g) powyższe koszty zakupu ciepła dotyczące centralnego ogrzewania rozlicza się stosując metody wykorzystujące: powierzchnię grzewczą lokali, wskazania ciepłomierzy - w przypadku budynku z wszystkimi lokalami opomiarowanymi, wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów meteorologicznych.

O Ś W I A D C Z E N I E
złożone do przetargu ustnego nieograniczonego
przeprowadzonego w dniu
na najem na czas nieoznaczony
lokalu użytkowego nr 2
położonego w Mierzęcicach Osiedle 29
o pow. uż. 46,50 m²

Oświadczam, że:

- 1) zapoznałem/am* się z pełną treścią ogłoszenia przetargowego, regulaminem przetargowym, wzorem umowy najmu i zasadami rozliczania kosztów dostawy mediów dla nieruchomości użytkowych będących w zasobach Agencji Mienia Wojskowego Oddziału Regionalnego w Krakowie oraz przyjmuję warunki w nich zawarte bez zastrzeżeń,
- 2) dokonałem/am* wizji lokalnej przedmiotu przetargu w szczególności w aspekcie przydatności przedmiotu przetargu do zamierzonego używania i wysokości nakładów jakie należy ponieść, w celu przystosowania przedmiotu przetargu do planowanej działalności oraz zapoznałem/am* się ze stanem prawnym, technicznym i faktycznym przedmiotu przetargu oraz że nie będę wnosił/ła* roszczeń z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych przedmiotu przetargu w stosunku do Agencji,
- 3) jestem/ nie jestem* zamężna/żonaty***
- 4) przedłożone przeze mnie dokumenty są aktualne na dzień przetargu.

.....
(data i czytelny podpis uczestnika przetargu)

* (niepotrzebne skreślić)

Oświadczenie małżonka

(dot. warunku przetargowego, o którym mowa w pkt II ust. 6 lit. a) ogłoszenia przetargowego)

Ja niżej podpisana/podpisany* posiadająca/posiadający* numer PESEL
wyrażam zgodę na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu na czas nieoznaczony lokalu
użytkowego nr 2 położonego w Mierzęcicach Osiedle 29 o łącznej powierzchni 46,50 m² przez mojego
męża/żonę*.....

(imię i nazwisko)

Ponadto wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Oddział Regionalny AMW
w Krakowie, w związku z przetargiem na najem ww. lokalu (podst. prawna Rozporządzenie Parlamentu
Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób
fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich
danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych
osobowych - tekst jednolity Dz. U. 2019 r. poz. 1781).

.....
(miejscowość i data złożenia oświadczenia)

.....
(czytelny podpis osoby składającej oświadczenie)

* (niepotrzebne skreślić)

Oświadczenie uczestnika

(dot. warunku przetargowego, o którym mowa w pkt II ust. 6 lit. b) ogłoszenia przetargowego)

Ja niżej podpisany oświadczam, że z tytułu umowy najmu na czas nieoznaczony lokalu użytkowego nr 2 położonego w Mierzęcicach Osiedle 29 o pow. uż. 46,50 m², zamierzam zaciągnąć zobowiązania ze środków pochodzących z majątku osobistego oraz że w przypadku wygrania przetargu na najem ww. lokalu wyrażam zgodę na zwiększenie o 50% wysokości kaucji gwarancyjnej zabezpieczającej realizację umowy najmu ww. lokalu.

.....
(czytelny podpis)

* (niepotrzebne skreślić)

Oświadczenie małżonka

o wyrażeniu zgody do reprezentowania w przetargu oraz zawarcia umowy

(dot. warunku przetargowego, o którym mowa w pkt II ust. 7 ogłoszenia przetargowego)

Ja niżej podpisana/podpisany* posiadająca/posiadający* numer PESEL
upoważniam mojego męża/ żonę*
(imię i nazwisko małżonka)

do reprezentowania mojej osoby zarówno w przetargu na najem na czas nieoznaczony lokalu użytkowego nr 2 położonego w Mierzęcicach Osiedle 29 o pow. uż. 46,50 m², jak i do zawarcia w moim imieniu umowy najmu ww. lokalu.

Ponadto wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Oddział Regionalny AMW w Krakowie, w związku z przetargiem na najem ww. lokalu (podst. prawna Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych - tekst jednolity Dz. U. 2019 r. poz. 1781).

.....
(miejscowość i data złożenia oświadczenia)

.....
(czytelny podpis osoby składającej oświadczenie)

* (niepotrzebne skreślić)

**Oświadczenie uczestnika
złożone do przetargu ustnego nieograniczonego
przeprowadzonego w dniu
na najem na czas nieoznaczony
lokalu użytkowego nr 2
położonego w Mierzęcicach Osiedle 29
o pow. uż. 46,50 m²**

(dot. warunku przetargowego, o którym mowa w pkt II ust. 8 ogłoszenia przetargowego)

Ja, niżej podpisany/a* oświadczam, że nie zalegam/podmiot, który reprezentuję nie zalega* z żadnymi zobowiązaniami publicznoprawnymi, w tym z zobowiązaniami finansowymi w stosunku do Agencji Mienia Wojskowego, oraz że nie jestem/ podmiot, który reprezentuję nie jest* objęty/a* postępowaniem upadłościowym.

Oświadczam, że zapoznałem/łam się z konsekwencjami podanymi w warunkach przetargowych w zakresie złożenia nieprawdziwych oświadczeń, o których mowa powyżej.

.....
(data i czytelny podpis uczestnika przetargu)

* (niepotrzebne skreślić)

OŚWIADCZENIE

Jako uczestnik przeprowadzonego w dniu przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokalu użytkowego nr 2 położonego w Mierzęcicach Osiedle 29 o pow. 46,50 m² będącego w zasobie Agencji Mienia Wojskowego oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie nw. danych osobowych w celu przeprowadzenia procedury przetargowej oraz ewentualnego najmu ww. lokalu na moją rzecz. Jednocześnie oświadczam, że przekazuję moje dane osobowe całkowicie dobrowolnie (podst. prawna Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawa z dnia 10 maja 2018 r. – o ochronie danych osobowych - tekst jednolity Dz. U. 2019 r. poz. 1781).

.....
(imię i nazwisko/nazwa)

.....
(ulica, nr domu, nr mieszkania)

.....
(kod pocztowy, miejscowość)

.....
(seria i nr dowodu osobistego)

.....
(PESEL)

.....
(telefon kontaktowy)

.....
(adres e-mail)

.....
(data i czytelny podpis – imię i nazwisko)

POUCZENIE O OCHRONIE DANYCH OSOBOWYCH

Mając na względzie dbałość o właściwe dysponowanie danymi osobowymi w związku z obowiązaniem od 25 maja 2018 r. przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej: „RODO”) a w szczególności art. 13 i 15 RODO, informuję, że:

- 1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Agencja Mienia Wojskowego z siedzibą przy ul. Nowowiejskiej 26 A, 00-911 Warszawa;
- 2) Administrator wyznacza inspektora ochrony danych, z którym kontakt jest możliwy elektronicznie pod adresem e-mail: iod@amw.com.pl oraz listownie pod adresem Administratora podanym w pkt 1 z dopiskiem „inspektor ochrony danych osobowych”.
- 3) Przekazane dane osobowe są przetwarzane na potrzeby prowadzonego postępowania przetargowego w strukturze Administratora, w szczególności na podstawie ustawy o Agencji Mienia Wojskowego, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawie kodeks cywilny.
- 4) Administrator zawiadamia, że nie planuje przekazywać danych osobowych innym odbiorcom, poza organom podatkowym w zakresie podatków od nieruchomości, podatków rolnego i leśnego, Kancelarii Notarialnej w celu przygotowania umowy przenoszącej prawo własność nieruchomości oraz Zarządcy Nieruchomości w celu przekazania lub przejęcia najmowanej/dzierżawionej nieruchomości.
- 5) Przekazane dane osobowe Administrator będzie przetwarzał do czasu realizacji umowy, a następnie przez okres zgodny z wymogami archiwizacji, określonymi w przepisach prawa.
- 6) Zgodnie z art. 15 rozporządzenia RODO, ma Pani/Pan prawo do potwierdzenia, czy przetwarzane są dane Pani/Pana dotyczące, a w razie potwierdzenia – prawo do uzyskania dostępu do danych oraz następujących informacji:
 - cele przetwarzania,
 - kategorie odnośnych danych osobowych,
 - o odbiorcach lub kategoriach odbiorców, którym dane zostaną ujawnione (w szczególności o odbiorcach w państwach trzecich lub organizacjach międzynarodowych),
 - w miarę możliwości planowany okres przechowywania danych, a gdy nie jest możliwe – kryteria ustalania tego okresu,
 - o prawie do żądania od administratora sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych, oraz do wniesienia sprzeciwu wobec takiego przetwarzania,
 - o prawie wniesienia skargi do organu nadzorczego.

Ma Pani/Pan również prawo do kopii danych osobowych przetwarzanych przez Administratora. Za wszelkie kolejne kopie Administrator może pobrać opłaty wynikające z kosztów administracyjnych.

- 7) Zgodnie z art. 16 rozporządzenia RODO, ma Pani/Pan prawo żądania niezwłocznego sprostowania danych osobowych, które są nieprawidłowe, albo uzupełnienia niekompletnych danych, w tym poprzez przedstawienie dodatkowego oświadczenia.
- 8) Zgodnie z art. 17 rozporządzenia RODO, ma Pani/Pan prawo żądania od administratora niezwłocznego usunięcia dotyczących Pani/Pana danych, a administrator ma obowiązek je usunąć bez zbędnej zwłoki, jeżeli zachodzi choćby jedna z okoliczności:
 - dane osobowe nie są już niezbędne do celów, w których zostały zebrane lub w inny sposób przetworzone,
 - osoba, której dane dotyczą, cofnęła zgodę i nie ma innej podstawy prawnej ich przetwarzania,
 - osoba, której dane dotyczą, wnosi sprzeciw na mocy art. 21 ust. 1 rozporządzenia RODO wobec przetwarzania (sprzeciw osoby zainteresowanej z przyczyn związanych z jej szczególną sytuacją) i nie występują nadrzędne prawnie uzasadnione podstawy przetwarzania lub osoba ta wnosi sprzeciw na mocy art. 21 ust. 2 rozporządzenia RODO (sprzeciw osoby zainteresowanej wobec przetwarzania danych osobowych na potrzeby marketingu bezpośredniego),
 - dane osobowe były przetwarzane niezgodnie z prawem,
 - dane osobowe muszą zostać usunięte w celu wywiązania się z obowiązku prawnego przewidzianego w prawie Unii lub prawie polskim,
 - dane osobowe zostały zebrane w związku z oferowaniem usług społeczeństwa informacyjnego.
- 9) Zgodnie z art. 18 rozporządzenia RODO, ma Pani/Pan prawo żądania od Administratora ograniczenia przetwarzania, gdy:
 - kwestionuje Pani/Pan prawidłowość danych osobowych – na okres pozwalający administratorowi sprawdzić ich prawidłowość,
 - przetwarzanie jest niezgodne z prawem, a Pani/Pan sprzeciwia się usunięciu danych osobowych, żądając w zamian ograniczenia ich wykorzystywania,
 - administrator nie potrzebuje już danych osobowych do celów przetwarzania, ale są one potrzebne Panu do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń,

- wniosła Pani/ wniósł Pan sprzeciw na mocy art. 21 ust. 1 rozporządzenia RODO wobec przetwarzania – do czasu stwierdzenia, czy prawnie uzasadnione podstawy po stronie administratora są nadrzędne wobec podstaw pańskiego sprzeciwu.
- 10) Zgodnie z art. 21 rozporządzenia RODO, ma Pani/Pan prawo w dowolnym momencie wnieść sprzeciw – z przyczyn związanych ze szczególną sytuacją – wobec przetwarzania dotyczących Pani/a danych osobowych opartego na art. 6 ust. 1 lit. e lub d (chodzi o przetwarzanie danych w celu wykonania zadania w interesie publicznym lub w ramach władzy publicznej, albo w celach realizacji prawnie uzasadnionych interesów administratora bądź strony trzeciej), w tym profilowania na podstawie tych przepisów. Administratorowi nie wolno już przetwarzać tych danych osobowych, chyba że wykaże on istnienie ważnych prawnie uzasadnionych podstaw do przetwarzania, nadrzędnych wobec interesów, praw i wolności osoby, której dane dotyczą, lub podstaw do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń.
- 11) Administrator prowadzi z Panią/Panem korespondencję w zakresie praw określonych w pkt 6-10 niniejszej informacji w zwięzłej, przejrzystej, zrozumiałej i łatwo dostępnej formie, jasnym i prostym językiem.
- Administrator udziela informacji na piśmie lub w inny sposób, w tym w stosownych przypadkach – elektronicznie, o ile innymi sposobami da się potwierdzić Pani/Pana tożsamość.
 - Administrator ułatwia Pani/Panu wykonywanie wskazanych praw.
 - Administrator udziela Pani/Panu informacji o podjętych działaniach bez zbędnej zwłoki, najpóźniej w ciągu miesiąca, a w razie potrzeby – z uwagi na skomplikowany charakter pańskiego żądania – może ten termin wydłużyć o kolejne 2 miesiące, informując o tym Panią/Pana w ciągu 1 miesiąca od zgłoszenia żądania podając przyczynę opóźnienia.
 - Jeżeli swoje żądanie w zakresie wskazanych praw złoży Pani/Pan elektronicznie, Administrator przekaże Pani/Panu informacje w miarę możliwości elektronicznie, chyba że zażąda Pani/Pan innej formy.
 - Jeżeli Administrator nie podejmie działań w związku z Pani/Pana żądaniem w zakresie wskazanych praw, ma obowiązek zawiadomić Panią/Pana o tym niezwłocznie, najpóźniej w ciągu 1 miesiąca od otrzymania żądania, podając powody milczenia oraz informację o możliwości wniesienia skargi do organu nadzorczego i skorzystania ze środków ochrony prawnej przed sądem.
 - Administrator udziela informacji i podejmuje działania w zakresie wskazanych praw, co do zasady nieodpłatnie. Jeżeli Pańskie żądania są ewidentnie nieuzasadnione lub nadmierne, w szczególności ze względu na ich ustawiczność, Administrator może:
 - a) pobrać opłatę, uwzględniając koszty administracyjne, albo
 - b) odmówić podjęcia działań w związku z żądaniem.
- 12) Zgodnie z art. 77 rozporządzenia RODO, ma Pani/Pan prawo wnieść skargę do organu nadzorczego (prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych), jeżeli sądzi Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych narusza rozporządzenie RODO.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że przyjąłem powyższe pouczenie i wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez Agencję Mienia Wojskowego w Warszawie ul. Nowowiejska 26A, 00 - 911 Warszawa, zgodnie z RODO, w celu przeprowadzenia procedury przetargowej na najem nieruchomości.

.....
Data i czytelny podpis osoby składającej oświadczenie