

UMOWA NAJMU NR

Zawarta w dniu.....2016 roku w Bodzentynie pomiędzy:
Świętokrzyskim Parkiem Narodowym z siedzibą w Bodzentynie zwanym w dalszej części umowy: **Wynajmującym**,
reprezentowanym przez Dyrektora Jana Reklewskiego
a
zwanym w dalszej części umowy- **Najemcą**
reprezentowanym przez.....

§1 Przedmiot najmu

1. Określenie przedmiotu wynajmu

Przedmiotem wynajmu jest :

1. Lokal mieszkalny położony w Bodzentynie, przy ul. Suchedniowskiej 4A, blisko centrum, w otoczeniu terenów zabudowanych. Lokal mieszkalny znajduje się w drewnianym piętrowym budynku, którego pomieszczenia pełnią funkcje mieszkalne oraz pomieszczenie gospodarcze w budynku ze spichlerzem o pow.8,50 m²
2. Lokal znajduje się na działce nr 688/8 gmina Bodzentyn, obręb Bodzentyn, dla którego prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Starachowicach Wydział Ksiąg Wieczystych o nr KW KI 1H/00030842/6
3. Lokal mieszkalny usytuowany w wielorodzinnym budynku drewnianym przy ul. Suchedniowskiej 4 A w Bodzentynie.
4. Przedmiotem najmu jest lokal usytuowany na piętrze, o pow. użytkowej 74,10 m² składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, i korytarza ze wspólnym wejściem do lokalu od strony północnej oraz budynku gospodarczego usytuowanego w spichlerzu o pow.8,50 m²
5. Stan techniczny lokalu:
 - podłogi drewniane, parkiet dębowy z lat 50 ubiegłego wieku, w kuchni deska świerkowa przykryta gumolitem.
 - stolarka okienna i drzwiowa – okna plastikowe 4 letnie, drzwi płycinowe pełne z lat 50-tych ubiegłego wieku
 - ogrzewanie – kuchnia kaflowa, piece kaflowe w pokojach
 - łazienka - remontowana w latach 90 – tych ubiegłego wieku
 - tynki stare – nierówne na trzcinnie
 - budynek po termomodernizacji – ocieplony z zewnątrz z instalacją solarną
 - Budynek gospodarczy – usytuowany w spichlerzu o pow. 8,50 m²

§ 2 Stan techniczny nieruchomości

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny lokalu opisanego w § 1 umowy, który przyjmuje w najem i nie wnosi w tej kwestii uwag i zastrzeżeń.

§ 3 Czas trwania umowy

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal mieszkalny opisany w § 1 umowy na czas określony - 5 (słownie : pięć) lat tj. od do.....
2. Wydanie przedmiotu wynajmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym strony określą stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
3. Wynajmujący przekaze Najemcy klucze do lokalu – jeden komplet-w dniu oddania lokalu w najem.
4. Do zamieszkania z Najemcą upoważnione są następujące bliskie osoby:
 - A).....
 - B).....
 - C).....
5. Inne osoby poza wymienionymi w pkt. 4 mogą zamieszkiwać czasowo albo stale po uzyskaniu zgody Wynajmującego.

§ 4 Obowiązki Najemcy

1. Najemca jest zobowiązany :

- a/ utrzymać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego
- b/ używać lokalu wyłącznie na cele mieszkalne.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - a/ podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz tapety ściiennej i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - b/ okien i drzwi
 - c/ kuchni i grzejników wody przepływowej, wanien, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych , w które jest wyposażony lokal, łącznie z ich wymianą
 - d/ osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - e/ przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - f/ pieców węglowych , łącznie z wymianą zużytych elementów
 - g/ innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - malowanie i tapetowanie oraz naprawę tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
3. Poza naprawami, o których mowa ust 2 najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.
4. Protokół przyjęcia lokalu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy stanowi podstawę oceny zużycia przy zwrocie lokalu.

5. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej ich zakres oraz sposób rozliczeń z tego tytułu.
6. Najemca zobowiązuje się, że nie odda przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go nie odda w podnajem bez, wyrażonej na piśmie, zgody Wynajmującego.
7. Do obowiązków Najemcy należy zapewnienie czystości terenu przyległego do lokalu mieszkalnego, w tym odśnieżanie, sprzątanie oraz ustawienie w miejscu uzgodnionym z Wynajmującym pojemników do gromadzenia odpadów stałych i zapewnienie systematycznego ich wywozu poza teren ŚPN na koszt Najemcy.
8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania kontroli czystości terenu przyległego oraz kontroli należytego wykonywania postanowień niniejszej umowy przez Najemcę.
9. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal do wglądu.

§ 5 Wadium

Wadium w wysokości złotych (słownie złotych:)
wniesione przez Najemcę, zalicza się na poczet czynszu najmu.

§ 6 Czynsz, inne opłaty i warunki ich płatności

1. Roczny czynsz z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynosi 98,3 % kwoty wylicytowanej zł. brutto(słownie złotych:)
2. Roczny czynsz za budynek gospodarczy wynosi 1,7 % kwoty wylicytowanej zł netto. Do kwoty czynszu za budynek gospodarczy doliczony będzie podatek VAT w wysokości określonej przepisami.
3. Najemca płaci czynsz w dwunastu równych ratach – do 10 –tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
4. Podstawą zapłaty raty czynszu jest faktura VAT wystawiona przez Wynajmującego.
5. Za datę zapłaty uznawana będzie data uznania kwoty czynszu przez rachunek bankowy Wynajmującego
6. Wysokość czynszu będzie podlegać corocznemu zwiększeniu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, na podstawie art. 94 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2009 roku Nr 153 poz. 1227 z póź. zm).
7. Podwyższanie czynszu następować będzie w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, złożonego na piśmie najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego – z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
8. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu równowartości podatku od nieruchomości należnego od przedmiotu najmu w kwocie obliczonej zgodnie z Uchwałą Rady Miasta i Gminy w Bodzentynie w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości. Płatność tej należności będzie następować w terminach płatności czynszu najmu.

9. Najemca ponosić będzie ponadto opłaty niezależne od Wynajmującego tj. opłaty za dostawę do lokalu mieszkalnego energii elektrycznej, wody oraz za odbiór ścieków, odpadów i nieczystości stałych, na zasadzie odrębnych umów zawartych z dostawcami tychże usług.

§ 7 Kaucja

1. Najemca wpłaci Wynajmującemu 3- krotną wartość czynszu miesięcznego brutto tjzłoty (słownie:.....) tytułem kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu .
2. Kaucja powinna być wniesiona nie później niż w dniu podpisania umowy.
3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji nastąpi w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 8 Rozwiązanie umowy

1. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy najmu w przypadkach i z zachowaniem okresów wypowiedzenia określonych stosownymi przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego .
3. Najemcy przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy najmu, poza przypadkami określonymi stosownymi przepisami kodeksu cywilnego, wyłącznie z ważnych przyczyn, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia- ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wypowiedzenie winno być dokonane, pod rygorem nieważności, na piśmie.

§ 9 Zwrot przedmiotu najmu

1. Po zakończeniu najmu Najemca jest obowiązany dokonać obciążających go napraw a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w punkcie 2 c/, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy. Za wymienione przez Najemcę w okresie trwania umowy najmu elementy wyposażenia lokalu należy się zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości, według stanu z dnia objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Kwotę należną najemcy oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia .
2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem zasad określonych w ust 1 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać ze zwrotem ich wartości uwzględniając stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

§ 10 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej i zgody obu stron pod rygorem nieważności takich zmian.
2. Wszelka korespondencja w sprawach dotyczących umowy powinna być doręczana na adresy wymienione we wstępie umowy (listem poleconym lub osobiście za potwierdzeniem odbioru). Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres i dwukrotnie awizowanej przez pocztę za skutecznie doręczonej.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Ustawy o ochronie przyrody oraz innych właściwych.
4. Ewentualne spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego
5. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, 2 dla Wynajmującego i 1 dla Najemcy

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA