

## UMOWA NAJMU NR ...../.....

Zawarta w dniu ..... roku w Bodzentynie pomiędzy:  
Świętokrzyskim Parkiem Narodowym z siedzibą w Bodzentynie przy u. Suchedniowskiej 4 26-010 Bodzentyn zwanym w dalszej części umowy: **Wynajmującym**,  
reprezentowanym przez Dyrektora Jana Reklewskiego  
a ..... legitymującą/ym się dowodem osobistym nr ..... wydanym przez ..... dnia ..... roku zwanym w dalszej części umowy- **Najemcą**  
reprezentowanym przez ..... zamieszkały/ła.....

### §1 Przedmiot najmu

#### 1. Określenie przedmiotu wynajmu

Przedmiotem wynajmu jest :

1. Osada położona w Baszowicach nr 48 składająca się:
  - z budynku mieszkalnego składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i korytarza usytuowanego w Baszowicach nr 48 o powierzchni 70,28 m<sup>2</sup>
  - budynku gospodarczego ogólnego zastosowania o pow. 95,60 m<sup>2</sup> usytuowanego w Baszowicach nr 48oraz z terenu otaczającego osadę - podwórko o pow. 0,14 ha
2. Osada znajduje się na działce nr 332 gmina Nowa Słupia, obręb Baszowice, dla której prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim Wydział Ksiąg Wieczystych o nr KW KI 10/00045299/9
3. Do wynajmowanej osady dojazd zapewnia asfaltowa szosa gminna, bezpośredni dojazd drogą polną około 100 mb.
4. **Stan techniczny budynku mieszkalnego:**
  - podłogi drewniane , deska sosnowa.
  - stolarka okienna i drzwiowa – okna plastikowe 6 letnie, drzwi pełne drewniane z lat 50-tych ubiegłego wieku
  - ogrzewanie – kocioł uniwersalny C.O. SAS UWT z 2014 roku, kuchnia kafłowa,
  - tynki stare – sufit w dużym pokoju i łazience podwieszony z płyty gips-kartonowej
  - budynek po termomodernizacji – ocieplony z zewnątrz z instalacją solarną
  - łazienka po kapitalnym remoncie

### § 2 Stan techniczny nieruchomości

Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny budynku 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 osadę opisaną w § 1 umowy na czas określony - do 5 (słownie : pięciu) lat tj. od ..... 2018 roku do .....2022 roku
- 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 – ..... 2018 roku w dniu oddania osady w najem.
- 4) Do zamieszkania z Najemcą upoważnione są następujące bliskie osoby:

A) .....

B) .....

C) .....

- 1) 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 ściennej i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
  - b/ okien i drzwi
  - c/ kuchni i grzejników wody przepływowej, wanien, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk 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 budynków stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy stanowi podstawę oceny zużycia przy zwrocie budynku mieszkalnego.
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 stanowiącego na gruncie podwórze o pow. 0,14 ha, w tym wykaszanie traw, 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 na każde żądanie Wynajmującego.
10. Najemca ma obowiązek użytkować przydomową biologiczną oczyszczalnię ścieków, w sezonie od wiosny do jesieni wykaszać ją przynajmniej jeden raz w miesiącu, na bieżąco udrażniać rów odprowadzający ścieki oczyszczone.
11. W przypadku niewłaściwego użytkowania biologicznej oczyszczalni ścieków najemca obowiązany jest do wykonania napraw na własny koszt.
12. Najemca ma obowiązek zakupić preparat bioenzymatyczny w proszku służący do rozkładania materii organicznych przyspieszających proces utylizacji nieczystości w szambach i stosować go w zależności od potrzeb i zgodnie z instrukcją.

## § 5 Wadium

Wadium w wysokości 350,00 złotych (słownie zł.: trzysta pięćdziesiąt) wniesione przez Najemcę, zalicza się na poczet czynszu najmu.

## § 6 Czynsz, inne opłaty i warunki ich płatności

1. Roczny czynsz z tytułu najmu przedmiotowego budynku mieszkalnego wynosi 82,4 % kwoty wylicytowanej.....zł brutto(słownie zł.: ...../100 zł)
2. Roczny czynsz za budynek gospodarczy wynosi 17,6 % kwoty wylicytowanej ..... zł(słownie: .....)zł Do kwoty czynszu za budynek gospodarczy doliczony będzie podatek VAT w wysokości określonej przepisami.
3. Ogółem czynsz za każdy miesiąc ..... złotych (słownie:..... /100 zł)
4. Najemca płaci czynsz w dwunastu równych ratach – do 10 -tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
5. Podstawą zapłaty raty czynszu jest faktura VAT wystawiona przez Wynajmującego.
6. Za datę zapłaty uznawana będzie data uznania kwoty czynszu przez rachunek bankowy Wynajmującego
7. 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 2017 roku poz. 1383 z póź. zm).
8. Podwyższanie czynszu następować będzie w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, złożonego na piśmie najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego – z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
9. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu równowartości podatku od nieruchomości i rolnego należnego od przedmiotu najmu w kwocie obliczonej zgodnie z Uchwałą Rady Gminy w Nowej Słupi w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości obowiązujących w danym roku kalendarzowym Płatność tej należności będzie następować w terminach płatności czynszu najmu.
10. Podatek od nieruchomości: budynek mieszkalny  $70,28 \times \dots = \dots / \text{rok}$   
budynek gospodarczy  $95,60 \times \dots = \dots / \text{rok}$   
podatek rolny Ps IV  $0,14 \times 0,6 = 0,084 \text{ ha} \times \dots \text{zł} = \dots \text{zł} / \text{rok}$
11. Ogółem podatek od nieruchomości za każdy miesiąc ..... zł brutto. (słownie: ...../100) płatny od dnia ..... 2018 roku do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
12. Informację o wysokości podatku Wynajmujący podaje Najemcy do dnia 10 stycznia każdego roku w formie pisemnej.
13. Podatek rolny za 0,14 ha plus obowiązujący podatek VAT płatny w czterech równych ratach w terminie do dnia 10 lutego, 10 maja, 10 września i 10 listopada każdego roku .
14. Najemca ponosić będzie ponadto opłaty niezależne od Wynajmującego tj. opłaty za dostawę do lokalu mieszkalnego energii elektrycznej, wody oraz 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 tj ..... zł. (słownie: ..... zł) tytułem kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu osady przysługującej wynajmującemu w dniu opróżnienia osady .
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 osady, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu osady.

#### **§ 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 protokole przekazania budynku mieszkalnego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy. Protokół przekazania budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego będzie stanowił integralną część umowy. Za wymienione przez Najemcę w okresie trwania umowy najmu elementy wyposażenia budynku należy się zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości, według stanu z dnia objęcia budynku 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 budynku, albo ulepszenia zatrzymać ze zwrotem ich wartości uwzględniając stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia osady.

#### **§ 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. Umowa zawiera 4 ponumerowane i parafowane strony.
6. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, 2 dla Wynajmującego i 1 dla Najemcy

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA