

**Umowa najmu nr
zawarta w dniu ____ 2019 r. w Kudowie Zdroju pomiędzy:**

Parkiem Narodowym Gór Stołowych 57-350 Kudowa Zdrój, ul. Słoneczna 31, reprezentowanym przez Dyrektora mgr inż. Bartosza Małka, zwanego w treści umowy „Wynajmującym”,

a,

___ zwanego w treści umowy „Najemcą,

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą pozostającej w zasobach Parku Narodowego Gór Stołowych, nieruchomości położonej w gminie Radków, obręb ewidencyjny Karłów, oznaczonej jako działka nr 191 na której znajduje się budynek o nr inwentarzowy 0027/01.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem nieruchomość gruntową wraz z budynkiem oraz infrastrukturą towarzyszącą, położony w miejscowości Karłów 33, 57-350 Kudowa Zdrój składający się z w części pierwszej z wiatrołapu, pomieszczenia biurowego i toalety o powierzchni użytkowej 46,36 m² oraz w części drugiej z pokoju socjalnego, kuchni, kotłowni łazienki, wiatrołapu i strychu o powierzchni użytkowej 151,65 m². Łączna powierzchnia użytkowej 198,01 m². Powierzchnia działki związanej z budynkiem wynosi 1652,64 m².
3. Budynek wyposażony jest w instalację wodną, elektryczną, centralnego ogrzewania, pompę ciepła, kominek z płaszczem wodnym o mocy nominalnej 18 kW, kolektory słoneczne oraz przydomową oczyszczalnię ścieków.
4. Budynek zostanie przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
5. Najemca oświadcza, że stan przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.

§ 2.

1. Z tytułu najmu Najemca będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz, zwany dalej czynszem, który obejmuje czynsz za powierzchnię użytkową budynku 198,01 m² x ___ zł = ___ zł netto, co stanowi ___zł brutto (słownie: ___ zł) przy obowiązującej 23% stawce podatku VAT.
2. Ilekroć stawka czynszu obejmuje podatek VAT, stosuje się podatek w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
3. Czynsz Najemca będzie uiszczać z góry za każdy miesiąc w terminie do 10 dnia miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr

03113010330018817007200005 lub gotówką w kasie Wynajmującego.

4. Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, wynikających z korzystania z budynku, o których mowa w § 3.
5. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Najemca ma obowiązek doliczania do czynszu odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie.
6. Płatności dokonywane przez Najemcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz, pozostałe opłaty.

§ 3.

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z budynku, a w szczególności opłat za dostawy: energii elektrycznej, wody, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i eksploatację przydomowej oczyszczalni ścieków, bezpośrednio na rzecz dostawców ww. usług w terminach i na warunkach określonych przez dostawcę.
2. Najemca zobowiązuje się zawrzeć umowy bezpośrednio z dostawcami ww. usług, w terminie 7 dni od dnia przekazania budynku.
3. W przypadku nie zawarcia lub rozwiązania przez Najemcę umów, o których mowa w ust. 2 opłaty eksploatacyjne zostaną rozliczone według wskazań licznika, przy uwzględnieniu ilości osób oraz powierzchni. Opłatami eksploatacyjnymi, obliczonymi w sposób wskazana w zdaniu poprzednim, zostanie obciążony najemca.
4. Jeżeli w okresie od dnia przekazania budynku do dnia zawarcia umów, o których mowa w ust. 2, Wynajmujący otrzyma faktury za opłaty eksploatacyjne, obciąży Najemcę kwotą za okres użytkowania budynku
5. Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu zapłaconego przez niego podatku od nieruchomości, należnego od powierzchni Nieruchomości i wartości budynków i budowli na Nieruchomości. Zwrot podatku następować będzie w terminie 14 dni od doręczenia Najemcy noty obciążeniowej lub kopii decyzji ustalającej wysokość podatku od nieruchomości oraz dowodu jego opłacenia wraz z wezwaniem do realizacji przedmiotowego obowiązku. Najemca zobowiązuje się również do pokrywania innych adekwatnych kosztów i podatków lub danin publicznych.
6. Najemca zobowiązuje się zapłacić opłaty eksploatacyjne, ustalone zgodnie z ust. 2 i/lub 3 w terminie 14 dni od wystawienia faktury, z zastrzeżeniem § 2 ust. 5.

§ 4.

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać budynek wyłącznie na cele mieszkaniowe. Użytkowanie budynku na cele mieszkaniowe może rozpocząć się

- po formalnej zmianie sposobu użytkowania.
2. Najemca zobowiązuje się używać lokal z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa.
 3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązującego porządku domowego oraz zasad ochrony przeciwpożarowej.
 4. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję budynku oraz przynależnej do lokalu infrastruktury.
 5. Najemca może dokonać w budynku oraz w przynależnej do budynku infrastruktury, adaptacji i ulepszeń tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
 6. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji budynku oraz w infrastrukturze przynależnej do budynku wynikłe wskutek normalnego zużycia.
 7. Najemca nie ma prawa oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w najem lub podnajem części lub całości budynku, a także przynależnej infrastruktury.

§ 5.

Najemca zobowiązuje się do ponoszenia nakładów na zajmowany budynek oraz na przynależną infrastrukturę. W szczególności Najemca jest zobowiązany do naprawy i konserwacji:

1. podłóg, posadzek oraz ściennych okładzin ceramicznych i innych;
2. okien i drzwi;
3. podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
4. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów;
5. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
6. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

§ 6.

1. Obowiązki w zakresie konserwacji, napraw i utrzymania budynku oraz przynależnej infrastruktury, a nie wymienione w § 5, obciążają Wynajmującego.

2. Do napraw, o których mowa w § 5 nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych oraz napraw, które obciążają Wynajmującego.
3. Jeżeli przy przekazaniu budynku lub w czasie trwania umowy okaże się potrzeba dokonania napraw, które obciążą Wynajmującego, Najemca powinien zawiadomić go o tym bezzwłocznie, w przeciwnym razie odpowiada za zaistniałą szkodę.
4. Koszty napraw szkód w budynku oraz przynależnej infrastruktury powstałe z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub jego domowników obciążają Najemcę.
5. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - a) zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających Najemcy korzystanie z niego,
 - b) terminowego dokonywania obciążających go napraw,
 - c) dokonywania napraw oraz wymiany instalacji i urządzeń technicznych w zakresie nieobciążającym Najemcy.

§ 7.

1. Najemca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wynajmującemu budynek oraz przynależną infrastrukturę w celu dokonania:
 - a) okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego budynku i/lub przynależnej infrastruktury oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania,
 - b) za Najemcę obciążających go niezbędnych napraw, o których mowa w § 5, jeżeli Najemca pomimo uprzedniego wezwania, nie wykonuje ich w terminie wyznaczonym.
2. Jeżeli budynek bądź oraz przynależna infrastruktura wymaga wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Wynajmujący zawiadamia Najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a Najemca jest obowiązany udostępnić mu budynek oraz przynależną infrastrukturę w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw Wynajmujący jest obowiązany pozostawić budynek oraz przynależną infrastrukturę w stanie w jakim znajdował się w chwili udostępnienia.
3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w budynku lub oraz przynależnej infrastrukturze, Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do ich niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Najemca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wynajmujący ma prawo wejść do budynku, w razie potrzeby,

w obecności właściwych organów.

4. Najemca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wynajmującego, na koszt Najemcy, obciążających go napraw, których nie wykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynku oraz przynależnej infrastruktury. Przed wykonaniem zastępczym Wynajmujący pisemnie wezwie Najemcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie.

§ 8.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia ___ __ 2019 r. do dnia ___ __ ___ r.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązania niniejszej umowy za jednomiesięcznym pisemnym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec następnego miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - a) przez co najmniej trzy pełne okresy płatności zalega z płatnością czynszu lub innych opłat,
 - b) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa budynek w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki wynikające z umowy, dopuszczając do powstania szkód w budynku lub oraz przynależnej infrastrukturze, rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko porządkowi domowemu,
 - c) wynajął, podnajął lub oddał do używania całość lub część przedmiotu umowy,
 - d) używa budynku, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, w którym jest położony.
3. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć stosunek najmu, na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.).
4. Wypowiedzenie umowy powinno być dokonane w formie pisemnej i doręczone drugiej stronie umowy osobiście lub listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru.
5. Strony mogą dokonać rozwiązania umowy w każdym czasie, po uprzednim wzajemnym porozumieniu.

§ 9.

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca jest zobowiązany opuścić budynek w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. Przez opuszczenie budynku rozumie się:

- a) wymeldowanie z lokalu siebie i członków rodziny,
 - b) opróżnienie lokalu oraz przynależnych pomieszczeń i budynków z będących własnością Najemcy mebli, sprzętów i urządzeń domowych, elementów wyposażenia, zwierząt domowych i gospodarskich, maszyn i urządzeń gospodarczych,
 - c) przywrócenie stanu lokalu i przynależności, jaki istniał w dacie ich przekazania oraz ich zwrot w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia,
 - d) odnowienie lokalu i przynależności oraz dokonaniu obciążających Najemcę napraw.
3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę w budynku bez zgody Wynajmującego i bez zawarcia uprzedniej umowy określającej sposób rozliczenia i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniając stopień zużycia według stanu na dzień rozwiązania umowy.
 4. Jeżeli, pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, budynek nie został opuszczony, Wynajmującemu przysługuje od osób zajmujących budynek bez tytułu prawnego odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu budynku. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wynajmujący może żądać od ww. osób odszkodowania uzupełniającego.
 5. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Strony zobowiązują się sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący podstawę do dokonania rozliczeń. W razie uchylania się jednej ze stron od sporządzenia lub podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, druga ze stron, po bezskutecznym pisemnym wezwaniu, ma prawo jednostronnie sporządzić protokół.
 6. Rozliczenia z tytułu najmu są dokonywane według cen z dnia sporządzenia rozliczenia.

§ 10.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11.

1. Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby.

W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 12.

1. Wszelkie sprawy, których nie udało się przewidzieć przy zawieraniu niniejszej Umowy oraz ewentualne spory powstałe na tle realizacji jej przedmiotu Strony zobowiązują się - zgodnie z dobrymi zwyczajami handlowymi i we wzajemnym poszanowaniu dobrego imienia Stron - załatwić polubownie na drodze konsultacji i negocjacji.
2. Mając na względzie postanowienie objęte treścią ustępu poprzedzającego, Strony zgodnie przyjmują, iż w przypadku zaistnienia pomiędzy Stronami sporu wynikłego na tle realizacji niniejszej Umowy, Strony dołożą starań, aby rozwiązać ten spór na drodze negocjacji. W razie braku porozumienia, w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia podjęcia przez jedną ze Stron - stwierdzonej na piśmie - próby polubownego rozwiązania sporu, spory wynikłe na tle realizacji lub naruszenia niniejszej Umowy, rozwiązania lub nieważności albo też z nimi związane rozstrzygał będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 13.

Kupujący oświadcza, że zapoznał się z klauzulą informacyjną o przetwarzaniu danych osobowych w związku z realizacją wymogów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych „RODO”), która znajduje się na stronie www.pngs.com.pl.

§ 14.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz otrzymuje Najemca, natomiast dwa egzemplarze otrzymuje Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA