

**Umowa najmu nr ZAA.225.1.2020**

**zawarta w dniu ..... 2020 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,

.....zamieszkałego ..... , legitymującego się dowodem osobistym seria..... nr....., PESEL ..... zwanego w treści umowy „Najemcą,

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą pozostającej w zasobach Parku Narodowego Gór Stołowych, nieruchomości położonej w gminie Szczytna, obręb ewidencyjny Łężyce, oznaczonej jako działka nr 659/2, na której znajduje się budynek mieszkalny o nr inw.0024/01 oraz budynek gospodarczy o nr inw.0015/01.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem nieruchomość gruntową wraz z piętrem budynku mieszkalnego raz infrastrukturą towarzyszącą, znajdujący się w przedmiotowym budynku mieszkalnym, zwany dalej „lokałem”, położony w miejscowości Łężyce 89/ 1, 57-340 Duszniki Zdrój, składający się z następujących pomieszczeń przeznaczonych dla bezpośredniego zaspokajania mieszkaniowych potrzeb najemcy: 5 pokoi, kuchnia, 2 łazienki, wc , korytarz o łącznej powierzchni użytkowej 96,74 m<sup>2</sup>.
3. Lokal wyposażony jest w instalację wodną, elektryczną, centralnego ogrzewania oraz przydomową oczyszczalnię ścieków.
4. Do wynajmowanego lokalu dojazd zapewnia droga leśna o długości 3 km.
5. Lokal zostanie przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
6. Najemca oświadcza, że stan lokalu i przynależnych pomieszczeń i budynków jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.
7. W dniu zawarcia umowy do zamieszkania w lokalu z Najemcą uprawnieni są:
  - a/ .....
  - b/ .....
  - c/.....
8. Każda zmiana w ilości osób zamieszkujących wymaga pisemnego powiadomienia Wynajmującego w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.

## § 2

1. Z tytułu najmu Najemca będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz, zwany dalej czynszem, który obejmuje:

czynsz za powierzchnię użytkową lokalu w kwocie  $96,74 \text{ m}^2 \times \dots\dots\dots\text{zł.} = \dots\dots\dots\text{netto}$ , co stanowi  $\dots\dots\dots\text{zł. brutto}$  (słownie:  $\dots\dots\dots\text{zł.}$ ) przy obowiązującej 23 % stawce podatku VAT.

Ilekość stawka czynszu obejmuje podatek VAT, stosuje się podatek w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury.

2. 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.
3. W następnych latach roczny czynsz najmu wzrasta o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszany co roku Komunikatem Prezesa GUS w DU Rzeczypospolitej „Monitor Polski”. Pierwsza waloryzacja czynszu najmu będzie uwzględniona w czynszu płatnym w 2021 r. Powyższa zmiana nie wymaga aneksu do umowy. Wynajmujący poinformuje Najemcę na piśmie o wysokości zwaloryzowanego rocznego czynszu najmu.
4. Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, wynikających z korzystania z lokalu, o których mowa w § 3.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca ma obowiązek doliczania do czynszu odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia 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 lokalu, a w szczególności opłat za dostawy : energii elektrycznej, wody opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i eksploatację przydomowej oczyszczalni ścieków, opłat telefonicznych i internetowych 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 lokalu.
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 zamieszkujących w lokalu, powierzchni lokalu i pomieszczeń gospodarczych oraz udziału w częściach wspólnych.

4. Najemca zobowiązuje się zapłacić opłaty eksploatacyjne, ustalone zgodnie z ust. 3 w terminie 14 dni od wystawienia faktury, z zastrzeżeniem § 2 ust. 5.

#### § 4

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal wyłącznie na cele mieszkaniowe.
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, zasad p.poż, oraz zwyczajowo przyjętych zasad wspólnego zamieszkiwania.
4. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję lokalu oraz przynależnych do lokalu pomieszczeń i budynków.
5. Najemca może dokonać w lokalu oraz w przynależnych do lokalu pomieszczeniach i budynkach, 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 lokalu i przynależnych do lokalu pomieszczeniach i budynkach wynikłe wskutek normalnego zużycia.
7. Najemca nie ma prawa oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w najem lub podnajem części lub całości lokalu, a także przynależnych pomieszczeń i budynków.

#### § 5

Najemca zobowiązuje się do ponoszenia nakładów na zajmowany lokal oraz na pomieszczenia przynależne do lokalu i budynki. 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;

7. przynależnych do lokalu pomieszczeń i budynków w takim zakresie, aby zapewnić ich utrzymywanie w należyłym stanie technicznym i estetycznym.

## § 6

1. Obowiązki w zakresie konserwacji, napraw i utrzymania lokalu, przynależnych do lokalu pomieszczeń i budynków oraz budynku, w którym znajduje się lokal, 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 lokalu 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 lokalu, w przynależnych do lokalu pomieszczeniach i budynkach oraz w pomieszczeniach wspólnych 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 lokalu,
  - 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 lokal oraz przynależne do lokalu pomieszczenia i budynki w celu dokonania:
  - a) okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu i przynależności 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 lokal bądź przynależne pomieszczenie lub budynek wymaga wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Wynajmujący zawiadamia Najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a Najemca jest obowiązany udostępnić mu lokal wraz z przynależnościami w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw

Wynajmujący jest obowiązany pozostawić lokal lub jego część w stanie w jakim znajdował się w chwili udostępnienia.

3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w budynku lub lokalu, Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do ich niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Najemca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu lub 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, lokalu lub lokalu sąsiedniego. 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 ..... 2020 r. do dnia .....
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 lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki wynikające z umowy, dopuszczając do powstania szkód w lokalu, budynku lub pomieszczeniach wspólnych, rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko porządkowi domowemu,
  - c) wynajął, podnajął lub oddał do używania całość lub część przedmiotu umowy,
  - d) używa lokalu, 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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 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 lokal oraz przynależne do lokalu pomieszczenia i budynki w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. Przez opuszczenie lokalu oraz przynależnych pomieszczeń i budynków 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 lokalu bądź w pomieszczeniach i budynkach przynależnych do lokalu 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, lokal wraz z przynależnościami nie został opuszczony, Wynajmującemu przysługuje od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu bądź przynależności. 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**

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane są przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla położenia lokalu.

**§ 13**

W związku z realizacją wymogów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych RODO oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1781), w związku z przetwarzaniem danych osobowych, Wynajmujący oświadcza że klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych jest dostępna na stronie internetowej pod adresem <http://www.pngs.com.pl> a Najemca, że zapoznał się z treścią klauzuli.

**§ 14**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Stron.

.....  
**WYNAJMUJĄCY**

.....  
**NAJEMCA**