

WZÓR
Umowa Najmu Nr/2025

W dniu2025 roku pomiędzy Świętokrzyskim Parkiem Narodowym w Bodzentynie reprezentowanym przez Dyrektora Jana Reklewskiego zwanego w dalszej treści umowy Wynajmującym, a Panią/Panemzwaną w dalszym ciągu Najemcą zostaje zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal mieszkalny i pomieszczenie gospodarcze położone w Św. Katarzynie, przy ul. Kieleckiej 5/3, blisko centrum w otoczeniu terenów zabudowanych. Lokal znajduje się w wielorodzinnym budynku drewnianym, którego pomieszczenia pełnią funkcje mieszkalne.

Lokal znajduje się na działce nr 379/4 gmina Bodzentyn, obręb Święta Katarzyna, dla którego prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Starachowicach Wydział Ksiąg Wieczystych o nr KW KI 1H/00057496/0.

Lokal mieszkalny usytuowany na parterze, o pow. użytkowej 52,20 m² składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i korytarza z niezależnym wejściem do lokalu od strony północnej oraz pomieszczenie gospodarcze o pow. 14,40m²

2. Stan techniczny lokalu:

- Podłogi drewniane, deska sosnowa z miejscowymi ubytkami malowane farbą olejną
- stolarka okienna i drzwiowa –okna plastikowe, drzwi drewniane z lat 50-tych ubiegłego wieku, drzwi wejściowe zewnętrzne wymienione w ramach termomodernizacji w 2015 roku.
- ogrzewanie – kuchnia z płaszczem wodnym z 2015 roku, instalacja c.o. piec kaflowy
- tynki wewnętrzne stare – nierówne, częściowo spękane
- łazienka – remontowana w latach 90-tych ubiegłego wieku
- budynek mieszkalny po termomodernizacji z instalacją solarną
- łazienka po remoncie w 2012 roku stan dobry

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

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal mieszkalny i pomieszczenie gospodarcze opisane w § 1 umowy na czas określony – tj. **od 10.01.2025 roku do 31.05.2025 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 – dwa komplety – w dniu oddania lokalu w najem.

§ 3

1. Do zamieszkania z Najemcą upoważnione są następujące bliskie osoby:
 - a.
 - b.
2. Inne osoby poza wymienionymi w pkt. 3 mogą zamieszkiwać czasowo albo stale po uzyskaniu zgody Wynajmującego.

§ 4

1. Czynnosc z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynosizł z kwoty wylicytowanej brutto.
2. Ogółem czynsz za każdy miesiąc wynosizł brutto, a za miesiąc styczeń
3. Najemca płaci czynsz w równych ratach do 10-tego dnia każdego miesiąca, a za miesiąc styczeń do 15.01.2025r
4. Podstawą zapłaty raty czynszu jest faktura VAT wystawiona przez Wynajmującego.
5. Za datę zapłaty uznawana będzie data wpływu kwoty czynszu na rachunek bankowy wynajmującego.
6. Opłaty miesięczne z tytułu najmu waloryzowane będą corocznie, jeden raz na początku każdego roku kalendarzowego według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku minionym ogłoszonego przez Prezesa GUS.
7. Podwyższenie 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 zależne 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. Podatek od nieruchomości za lokal mieszkalny:
 $52,20m \times 0,55zł = 28,71zł : 12mcy = 2,39zł \times 5mcy = 11,95zł$
Podatek za budynek gospodarczy:
 $14,40m \times 4,80zł = 69,12zł \times 23\%vat = 85,02zł : 12mcy = 7,09zł \times 5mcy = 35,45zł$
Łącznie wysokość podatku **47,40 zł**
10. Najemca ponosić będzie ponadto opłaty niezależne od Wynajmującego tj. opłaty za dostęp do lokalu mieszkalnego energii elektrycznej, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości stałych na zasadzie odrębnych umów zawartych z dostawcami tych usług.

§ 5

Wadium w wysokości **164,19 zł** (sto sześćdziesiąt cztery 19/100zł.) wniesione przez Najemcę, zalicza się na poczet czynszu najmu.

§ 6

Najemca zobowiązany jest do uiszczenia opłaty za energię elektryczną wg wskazań licznika na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio z Zakładem Energetycznym w Skarżysku Kam na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. „Prawo energetyczne” (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385).

§ 7

Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na podstawie deklaracji złożonej we właściwym Urzędzie Gminy, na podstawie Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r.poz. 2519)

§ 8

Najemca jest zobowiązany do uiszczania opłaty za wodę i ścieki wg wskazań licznika na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio z Komunalnym zakładem Wodociągów Remontów i Inwestycji w Bodzentynie na podstawie ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2022 r.poz. 2519)

§ 9

Najemca zobowiązany jest do zapewnienia 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.

§ 10

Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu i budynku.

§ 11

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli czystości terenu przyległego oraz kontroli należytego wykonania postanowień niniejszej umowy przez Najemcę.
2. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal do wglądu.

§ 12

1. Najemca jest zobowiązany :
 - a) utrzymać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym
 - 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 w 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) 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. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

§ 13

Protokół przyjęcia lokalu będący załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy stanowi podstawę oceny zużycia przy zwrocie lokalu.

§ 14

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej ich zakres oraz sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w § 12 ust.2 pkt c/, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy. Jeżeli Najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości

między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu zakończenia umowy.

3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem ust. 1 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

§ 15

Wynajmujący ma prawo wprowadzić na teren lokalu wskazanego przez siebie pracownika celem dokonania niezbędnych prac, napraw lub robót.

§ 16

Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu, jeżeli Najemca:

1. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie innym z lokali lub
2. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkowania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego lub
3. jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od Wynajmującego pobieranych przez Wynajmującego tylko w przypadkach gdy Najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
4. używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, oraz Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2022 roku poz.172).

§ 18

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie miejscowo właściwego Sądu dla siedziby Wynajmującego.

§ 20

1. Umowa sporządzona została w 3 jednobrzmiących egzemplarzach z których 2 otrzymuje Wynajmujący, a 1 Najemca.
2. Umowa zawiera 4 strony parafowane i ponumerowane.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA