

Umowa najmu /wzór/

zawarta _____ r. w Zawoi pomiędzy:

Babogórskim Parkiem Narodowym z siedzibą w Zawoi 1403, 34 – 222 Zawoja,
NIP 552-171- 36- 27 reprezentowanym przez dyrektora BgPN dra Tomasza Pasierbka
zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym,
a _____, zam. _____ zwanym w dalszej części umowy Najemcą

Wiążąca strony umowa otrzymuje następujące brzmienie:

§ 1

Oświadczenie Stron

1. Przedmiotem najmu jest budynek mieszkalny znajdujący się na działce ewidencyjnej nr 20437 w Lipnicy Wielkiej 1172 o powierzchni użytkowej wynoszącej 84.10 m², drewniany, piętrowy, niepodpiwniczony oraz budynek gospodarczy o pow. 46 m², murowany, niepodpiwniczony wraz z wyposażeniem wyszczególnionym w protokole przekazania lokalu stanowiącym załącznik do umowy.
2. Mieszkanie posiada sprawne instalacje: centralnego ogrzewania – gruntowe pompy ciepła oraz kocioł 5 klasy na paliwo stałe (pellet), elektryczną, wodno–kanalizacyjną, solarną.
3. Najemca oświadcza, że przed podpisaniem umowy zapoznał się z nieruchomością oraz z wyposażeniem i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

§ 2

Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest oddanie przez Wynajmującego Najemcy do używania lokalu mieszkalnego, w zamian za zobowiązanie się Najemcy do zapłaty umówionego czynszu i opłat.
2. Do zamieszkiwania w lokalu wspólnie z Najemcą uprawnione są następujące osoby:

_____.

Inne poza ww. osobami mogą zamieszkiwać w lokalu mieszkalnym, objętym niniejszą umową, czasowo lub stale po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.

§ 3

Czas trwania umowy

Umowę strony zawierają na czas określony – do dnia _____.r.

§ 4

Czynsz najmu

1. Kwotę czynszu w wysokości:

_____ brutto/miesiąc za budynek mieszkalny;
_____ brutto/miesiąc za budynek gospodarczy;
150 zł brutto za wyposażenie;

Najemca jest obowiązany uiszczać na numer rachunku bankowego Wynajmującego: 81 1130 1150 0012 1252 7820 0001 z góry, do każdego 10 – go dnia miesiąca.

2. Data zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
3. Najemca jest zobowiązany również do uiszczania opłat za świadczenia:

- 3.1. Energię elektryczną;
 - 3.2. Odbiór nieczystości stałych;
 - 3.3. Odbiór nieczystości płynnych ze zbiornika bezodpływowego;
 - 3.4. Usługi kominiarskie.
4. Najemca jest zobowiązany do zwrotu opłat ponoszonych przez wynajmującego z tytułu podatków i opłat na rzecz Gminy.

§ 5

Wypowiedzenie i rozwiązanie Umowy

1. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim wysłaniu Najemcy wezwania wyznaczającego stosowny termin, nie krótszy niż 7 dni do usunięcia naruszenia, w następujących przypadkach:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności;
 - b) używania lokalu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem;
2. Najemca ma prawo do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. W razie rozwiązania umowy, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania lokalu w stanie nie pogorszonego. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
4. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu, o którym mowa w § 1 jest protokół przekazania lokalu sporządzony i podpisany przez obie Strony.
5. Wszelkie doręczenia pism związanych z Umową najmu będą następować na adresy wskazane w Umowie, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 6

Obowiązki Najemcy

1. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał lokal wyłącznie na cele mieszkalne.
2. Najemca w czasie trwania umowy zobowiązany jest do:
 - a) utrzymywania najmowanego lokalu oraz pomieszczeń we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym,
 - b) bieżącej konserwacji i napraw:
 - podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - okien i drzwi;
 - wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
 - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:

- * malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
- * malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

3. W zakresie otoczenia lokalu Najemca zobowiązany jest do:
 - a) dbania i ochrony przed uszkodzeniem lub dewastacją budynków oraz otoczenia budynków – w ramach powyższego odśnieżania, grabienia liści, powstrzymywania się od działań dewastujących elewację budynku;
 - b) dbania o wewnętrzne ścieżki, ciągi drogowe;
 - c) dbania o zielenią znajdującą się w otoczeniu nieruchomości;
 - d) przestrzegania porządku domowego, w tym ciszy nocnej;
 - e) informowania Wynajmującego o wszelkich dostrzeżonych zniszczeniach, uszkodzeniach w otoczeniu nieruchomości, zarówno powstałych na skutek działania Najemcy, jak również w ramach normalnego użytkowania;
4. Najemca zobowiązuje się do naprawiania wszelkich szkód, jakie mogą powstać w lokalu z przyczyn obciążających Najemcę, w tym również na skutek zaniechania działań, do których Najemca był zobowiązany zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa lub postanowieniami Umowy.
5. Najemca zobowiązany jest do korzystania z lokalu w sposób, który nie będzie naruszał ogólnie przyjętych zasad współżycia społecznego.
6. Najemca jest odpowiedzialny za wszelką działalność swoją oraz osób których prawa reprezentuje, która może spowodować lub wpływać na pogorszenie stanu lokalu w sposób wykraczający poza granice normalnego zużycia. Koszty naprawy szkód powstałych we wskazanych powyżej okolicznościach obciążać będą Najemcę.
7. Najemca zobowiązuje się zwolnić Wynajmującego z odpowiedzialności z tytułu szkód powstałych u osób trzecich (w szczególności z tytułu śmierci, uszkodzenia ciała, utraty lub uszkodzenia mienia) spowodowanych działaniem lub zaniechaniem Najemcy na terenie lokalu.
8. Ulepszenia, a w szczególności przebudowa, lokalu oraz wszelkich pomieszczeń przynależnych mogą być dokonywane przez Najemcę jedynie za zgodą oraz na warunkach określonych przez Wynajmującego i ze środków własnych Najemcy. Wszelkie wbudowane na stałe elementy ulepszenia mieszkania wykonane przez Najemcę, po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego, będą na stałe przynależne do lokalu. W przypadku opuszczenia przez Najemcę lokalu (przekazaniu lokalu Wynajmującemu) elementy te pozostaną w lokalu, a Najemca nie dokona demontażu, usunięcia ani też uszkodzenia tych elementów ulepszeń lub ich poszczególnych części.
9. Koszt ulepszeń nie podlega rozliczeniu po opuszczeniu lokalu przez Najemcę.
10. Wykonanie przez Najemcę jakichkolwiek prac, które nie były uprzednio zaakceptowane przez Wynajmującego powoduje, iż na żądanie Wynajmującego Najemca, na swój koszt, zobowiązany będzie do przywrócenia stanu zgodnego z istniejącym przed dokonaniem zmian, o których mowa powyżej, w terminie 7 dni od dnia otrzymania od Wynajmującego stosownego żądania.
11. W przypadku nie dotrzymania powyższych zobowiązań przez najemcę, wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym, a najemca jest zobowiązany w tym przypadku do zapłaty kary umownej w kwocie 5 000,00 zł.

§ 7

Udostępnianie lokalu przez Najemcę

1. Najemca ma obowiązek udostępnić Wynajmującemu przedmiot umowy w celu przeprowadzenia przez Wynajmującego (lub osoby przez niego upoważnione) doraźnych oględzin. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o zamiarze przeprowadzenia oględzin najpóźniej na jeden dzień przed planowaną datą oględzin.
2. Niezależnie od doraźnych oględzin, o których mowa w ust. 1, ustala się termin dwóch stałych oględzin na koniec każdego półrocza. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o zamiarze przeprowadzenia oględzin najpóźniej na tydzień przed planowaną datą oględzin.
3. Stwierdzone w wyniku oględzin uszkodzenia i zniszczenia przekraczające stan normalnego użytkowania, stanowić będą podstawę do obciążenia Najemcy kosztami ich usunięcia.
4. W przypadku prac budowlanych, remontów, ulepszeń itp. na ternie najmowanej nieruchomości, wymagających udostępnienia przez Najemcę zajmowanego lokalu, Najemca poinformuje Najemcę o konieczności udostępnienia lokalu na tydzień przed planowanymi pracami.
5. Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkody lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli Najemca, a także osoba przez niego upoważniona, w razie wystąpienia awarii jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, straży pożarnej lub straży miejskiej.

§ 8

Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący ponosi koszty napraw głównych w lokalu, w szczególności napraw i prac polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad materiałowych, naprawy stolarki okiennej i drzwiowej, naprawy przewodów instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej oraz napraw związanych z usuwaniem wycieków wody z instalacji, naprawy instalacji centralnego ogrzewania.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wyłączenia i przerwy w dostawach energii i innych mediów spowodowane przyczynami niezależnymi od Wynajmującego, działaniem siły wyższej albo z powodu nieuregulowanych przez Najemcę opłat z tego tytułu, w tym także opłat, które uiszczane są za pośrednictwem Wynajmującego.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo do wyłączenia lub przerwania dostaw energii i innych mediów, jeżeli Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu dłużej niż 30 dni.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy oraz mienie osób których prawa reprezentuje, znajdujące się w wynajmowanych pomieszczeniach oraz za szkody powstałe w tym mieniu w wyniku kradzieży, pożaru lub innych żywiołów.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek szkody poniesione przez Najemcę w związku z wystąpieniem sytuacji, w której Najemca nie będzie mógł korzystać z całości lub części przedmiotu najmu, jeżeli:
 - a) przyczyną (bezpośrednią lub pośrednią) wystąpienia powyższej sytuacji są okoliczności niezawinione przez Wynajmującego lub okoliczności, za które na mocy niniejszej umowy Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności,
 - b) przyczyną (bezpośrednią lub pośrednią) wystąpienia powyższej sytuacji są okoliczności zawinione przez Wynajmującego lub okoliczności, za które na mocy niniejszej umowy Wynajmujący ponosi odpowiedzialność, jednakże Wynajmujący niezwłocznie przystąpił do usuwania powyższych przyczyn.

§ 9 Podnajem

1. Najemca nie może oddać całości lub części lokalu osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania.
2. Podnajmu nie stanowi przyjęcie do lokalu dziecka Najemcy.
3. W przypadku naruszenia zakazu wynikającego z ust.1 przez najemcę, wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym, a najemca jest zobowiązany w tym przypadku do zapłaty kary umownej w kwocie 5000 zł.

§ 10 Zwrot lokalu

1. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie niepogorszonym, z wyjątkiem normalnego zużycia wynikającego z używania zgodnie z przeznaczeniem.
2. W przypadku powstania w lokalu zniszczeń i uszkodzeń, przekraczających normalne zużycie lokalu, Najemca będzie zobowiązany do zwrotu Wynajmującemu kosztów ich usunięcia i przywrócenia lokalu do właściwego stanu.
3. Najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, Najemca zobowiązuje się do opuszczenia budynków, opróżnienia ich ze wszystkich osób jego prawa reprezentujących i rzeczy stanowiących własność Najemcy oraz przekazania Wynajmującemu wraz z kompletnym wyposażeniem; z czynności przekazania Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy. W przypadku odmowy podpisania lub sporządzenia wspólnego protokołu, Wynajmujący upoważniony jest do sporządzenia jednostronnego protokołu. W przypadku nieusunięcia rzeczy przez Najemcę Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt Najemcy.
4. Jeżeli Najemca nie opuści i nie opróżni lokalu zgodnie z warunkami określonymi w ust. 3, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.
5. Najemca oświadcza, że w wypadku niewykonania zobowiązania do opuszczenia lokalu wyraża zgodę na usunięcie przez Wynajmującego z lokalu, na koszt i ryzyko Najemcy wszelkich przedmiotów i rzeczy wniesionych przez Najemcę (bez względu na to kto jest właścicielem tych przedmiotów), a także wszelkich osób prawa Najemcy reprezentujących.

§ 11 Postanowienia końcowe

1. Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.
2. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
3. Wszelkie zmiany umowy, a także oświadczenia, wezwania, zezwolenia, uzgodnienia i powiadomienia kierowane do drugiej Strony wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.
5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki do umowy:

Protokół przekazania lokalu.