

UMOWA NR/2018

najmu zawarta w dniu w Międzyzdrojach pomiędzy:

Wolińskim Parkiem Narodowym z siedzibą w Międzyzdrojach przy ul. Niepodległości 3a, 72-500 Międzyzdroje, NIP 9860238579, REGON 321169472, reprezentowanym przez:

- dr. inż. Wojciecha Zyskę - Dyrektora,

zwanym w treści umowy **Wynajmującym**,

a

....., zamieszkałym obecnie,
legitymującym się dowodem osobistym nr wydanym przez
....., PESEL,
zwanym dalej **Najemcą**.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Wolińskiego Parku Narodowego wraz z dwoma pomieszczeniami gospodarczymi i udziałem w gruncie będącym własnością Skarbu Państwa w granicach i wieczystym użytkowaniu Wolińskiego Parku Narodowego, położonego w Wicku przy ul. Żwirowej 6/3, gmina Międzyzdroje:
 - 1) lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 66,11 m² znajdujący się na poddaszu użytkowym w budynku mieszkalnym dwurodzinnym, dwukondygnacyjnym nr inw. 1-11-110-0017, niebędący w należyтым stanie technicznym (stan techniczny: średni), wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe (2 piece kaflowe, westfalka), dwa pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, wraz z trzema pomieszczeniami pomocniczymi nieogrzewanymi na strychu o łącznej powierzchni 14,78 m²,
 - 2) dwa pomieszczenia gospodarcze znajdujące się w budynku gospodarczym nr inw. 1-11-108-0053, o powierzchni użytkowej 24,15 m² i 11,09 m², łącznie 35,24 m², niebędące w należyтым stanie technicznym (stan techniczny: średni),
 - 3) grunt obejmujący, we wspólnym korzystaniu z najemcą lokalu mieszkalnego położonego w Wicku przy ul. Żwirowej 6/2, część działki nr 109/4 obręb 25 Wicko gm. Międzyzdroje o powierzchni 0,1722 ha – B-RVI w udziale 34%. Dla ww. nieruchomości Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1W/00050834/5.
2. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy w najem w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przedmiot najmu określony w ust. 1, a Najemca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz.
3. Dla nieruchomości, o której mowa w ust. 1, Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1W/00050834/5.
4. Przedmiot najmu wyposażony jest w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
5. Wynajmujący oświadcza, że w chwili zawarcia umowy lokal mieszkalny jest przedmiotem bezumownego korzystania, przy czym nie było prowadzone postępowanie sądowe w przedmiocie opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego.
6. Najemca oświadcza, że obejrzał lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami gospodarczymi oraz gruntem i akceptuje stan, w jakim przedmiot najmu się znajduje.
7. Przed zawarciem niniejszej umowy Najemca wpłacił na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję w wysokości 6 000,00 zł (słownie: sześć tysięcy złotych) brutto, zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących Wynajmującemu w dniu wydania przedmiotu najmu. Zwaloryzowana kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia wydania przedmiotu najmu Wynajmującemu lub nabycia jego własności przez Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu.

8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozbiórki budynku gospodarczego. W takim przypadku przedmiot najmu ulegnie zmianie poprzez wyłączenie z niego pomieszczeń gospodarczych, a czynsz najmu zostanie odpowiednio zmniejszony. Najemcy nie będą przysługiwały wobec Wynajmującego roszczenia z tego tytułu.

§ 2

1. Z wydania przedmiotu najmu Najemcy strony sporządzą protokół, w którym określą stan techniczny lokalu mieszkalnego oraz pomieszczeń gospodarczych, dokonają opisu przynależnego gruntu, a także określą stan techniczny i stopień zużycia instalacji oraz urządzeń znajdujących się w lokalu i pomieszczeniach.
2. W przypadku, gdy Najemca nie jest podmiotem korzystającym dotychczas bezumownie z lokalu mieszkalnego, wydanie przedmiotu najmu nastąpi po opróżnieniu lokalu i jego wydaniu Wynajmującemu przez dotychczas bezumownie korzystającego.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 1, będzie stanowił podstawę rozliczeń pomiędzy stronami przy zwrocie przedmiotu najmu.
4. W przypadku, gdy przedmiot najmu nie zostanie wydany Najemcy w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy, Najemca będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Wypowiedzenie będzie bezskuteczne, jeżeli Wynajmujący przed dniem doręczenia mu wypowiedzenia zgłosi Najemcy gotowość wydania przedmiotu najmu. Z tytułu wypowiedzenia umowy Najemcy nie przysługują wobec Wynajmującego roszczenia odszkodowawcze. W takim przypadku zwrotowi w całości podlega uiszczona kaucja oraz wadium zaliczone w poczet czynszu.
5. W przypadku, gdy w terminie określonym w ust. 4 przedmiot najmu nie zostanie wydany Wynajmującemu przez dotychczas bezumownie korzystającego, Wynajmującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 9 miesięcy licząc od ww. daty, jednak przed wydaniem przedmiotu najmu Najemcy. W przypadku odstąpienia od umowy z ww. tytułu Najemcy nie przysługują wobec Wynajmującego roszczenia odszkodowawcze. W takim przypadku zwrotowi w całości podlega uiszczona kaucja oraz wadium zaliczone w poczet czynszu.

§ 3

Umowę zawiera się na czas oznaczony: 10 (dziesięć) lat.

§ 4

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywałek 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) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana;

- 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - 7) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
3. Jeżeli Najemca nie będzie w stanie wykonać wskazanych napraw własnym staraniem, ma obowiązek niezwłocznie poinformować o zaistniałym stanie Wynajmującego.

§ 5

Umowa podnajmu przedmiotu najmu w całości lub w części albo użyczenie przedmiotu najmu, jak również zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu nie są dopuszczalne.

§ 6

1. Najemca może wprowadzić w przedmiocie najmu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem ust. 1 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, budynku lub gruntu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień wydania przedmiotu najmu.

§ 7

1. Z tytułu najmu Najemca od dnia wydania mu przedmiotu najmu obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu w wysokości zaoferowanej w przetargu nieograniczonym, tj. w kwocie zł netto miesięcznie (słownie: zł. netto miesięcznie) powiększony o obowiązujący podatek VAT.
2. Wysokość czynszu najmu odpowiednio za lokal mieszkalny, pomieszczenia gospodarcze oraz grunt oblicza się proporcjonalnie do udziału czynszu w tym zakresie w wysokości rocznej wartości czynszu obliczonej dla potrzeb przetargu: lokal mieszkalny 70%, pomieszczenia gospodarcze 24%, grunt 6%.
3. Niezależnie od czynszu Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego wszelkie opłaty eksploatacyjne związane z przedmiotem najmu, w tym opłaty na pokrycie kosztów wykonywanych przez Wynajmującego przeglądów i niezbędnych konserwacji, napraw urządzeń, instalacji, a także należności w wysokości uiszczanych przez Wynajmującego obciążeń publicznoprawnych za przedmiot najmu, w tym równowartość uiszczanego podatku od nieruchomości lub podatku rolnego. Obciążenia z tego tytułu dokonywane będą nie częściej niż raz w miesiącu i nie rzadziej niż raz w roku.
4. Najemcę obciążają koszty napraw i konserwacji, o których mowa w § 4 ust. 2 umowy.
5. Umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków, dostawę energii elektrycznej, usług telekomunikacyjnych, internetu, itp. Najemca zawiera bezpośrednio z dostawcami.
6. Czynsz najmu płatny jest do ostatniego dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr 11 1130 1176 0022 2122 2320 0004 lub w kasie WPN.
7. Stawka czynszu najmu będzie waloryzowana raz w roku w przypadku wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy. O waloryzacji czynszu Najemca każdorazowo zostanie zawiadomiony w formie pisemnej. Waloryzacja następuje w formie zawiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanego czynszu.

§ 8

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu oraz pomieszczeń gospodarczych Najemca jest obowiązany odnowić lokal oraz pomieszczenia i dokonać w nich obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w § 4 ust. 2 pkt 3 umowy, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy. Jeżeli Najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów wyposażenia lokalu, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego wydania. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

§ 9

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadkach wskazanych w obowiązującej ustawie *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, w szczególności jeżeli Najemca:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
- 2) zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia,
- 3) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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,
- 4) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część.

§ 10

1. Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu nie później niż na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem zapisu § 2 ust. 4.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu w zakresie obejmującym każde z pomieszczeń gospodarczych lub udział w gruncie na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11

Sądem właściwym do rozpoznawania sporów wynikających z niniejszej umowy jest sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. 2016, poz. 1610 z późn. zm.) oraz odpowiednie przepisy *Kodeksu cywilnego*, a także przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. 2018, poz. 142 z późn. zm.) i ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. *o zasadach zarządzania mieniem państwowym* (Dz. U. 2016, poz. 2259 z późn. zm.).

§ 14

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem zapisu § 7 ust. 7 umowy.

§ 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY