

## UMOWA NAJMU NR 40/2023

zawarta w dniu .....2023 roku pomiędzy Wielkopolskim Parkiem Narodowym reprezentowanym przez:

***Zbigniewa Sołtysińskiego – dyrektora WPN***

zwanym w dalszym ciągu „Wynajmującym”

a

.....

z siedzibą/ zamieszkały w Mosinie, ul. Skrzynecka 5 m 3

NIP .....

REGON .....

PESEL .....

zwanym(a) w dalszym ciągu „Najemcą” następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem następujący lokal mieszkalny:  
w budynku nr 5 lokale nr 3; zlokalizowany w Mosinie, ul. Skrzynecka, o powierzchni 70,13m<sup>2</sup> i standardzie wyposażenia określonym w Opisie przedmiotu zamówienia wraz z pomieszczeniami gospodarczymi o łącznej powierzchni 33,50m<sup>2</sup> i ze współużywalnością i przynależnościami.
2. Mieszkanie jest wyposażone w następujące urządzenia:  
instalację wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody z bojlera,.....
3. Lokal wyposażony jest w urządzenia wymienione w protokole przekazania obiektu, który zostanie sporządzony w dniu przekazania lokali do najmu.

### § 2

Umowę zawiera się na czas oznaczony – od 01.09.2023r. do 31.08.2028r.

### § 3

Najemca zobowiązany jest:

- a) utrzymywać lokal i pomieszczenia przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
- b) przestrzegać regulaminu domowego,
- c) dbać i chronić przed dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

#### § 4

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
- b) okien i drzwi,
- c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
- d) 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 , które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
- f) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
- g) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
- h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- i) 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.

#### § 5

1. Poza naprawami określonymi w § 4 Najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób zamieszkujących lokale za ewentualnie powstałe szkody jest solidarna.

#### § 6

1. Jeżeli w czasie trwania najmu wyniknie potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien zawiadomić go o tym niezwłocznie w formie pisemnej.

#### § 7

Z tytułu umowy Najemca obowiązany jest opłacać comiesięcznie czynsz z podatkiem w wysokości zaoferowanej w przetargu t.j. **000,00 zł/miesiąc**, zmiany stawek za podatek i świadczenia związane z eksploatacją mieszkań, niezależne od Wynajmującego nie muszą być każdorazowo aneksowane, które na dzień zawarcia umowy wynoszą:

- a) powierzchnia mieszkania .....zł za 1 m<sup>2</sup>
- b) zaliczkę na poczet opłat za C.O. wg stawki.....zł za 1m<sup>2</sup>

- c) zaliczkę na poczet opłat za ciepłą wodę .....zł za 1m<sup>3</sup>
- d) opłat za zimną wodę wg stawki .....zł za 1m<sup>3</sup>
- e) opłat za odbiór nieczystości płynnych.....zł za 1m<sup>3</sup>
- f) opłat za pomieszczenia gospodarcze.....zł miesięcznie
- g) opłat za garaż .....zł miesięcznie

## § 8

1. Jeżeli Najemca jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez Wynajmującego stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w niniejszej umowie i obowiązujących aktach normatywnych. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

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

- a) 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 z innych lokali, lub
- b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej przez 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
- c) wynajął, podnajął albo oddał do używania lokal innemu podmiotowi
- d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

3. Najemcy i Wynajmującemu przysługuje prawo wcześniejszego wypowiedzenia umowy najmu, pod warunkiem pisemnego powiadomienia Wynajmującego/Najemcy w terminie 6 miesięcy przed planowanym wypowiedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego.

## § 9

Po zakończeniu umowy najmu strony dokonują na podstawie protokołu przekazania lokalu rozliczeń z tytułu zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

## § 10

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, 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 rozliczenia.

§ 11

Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym: jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie nie będące następstwem nieprawidłowego i niezawinionego użytkowania.

§ 12

O zamiarze opróżnienia zajmowanego lokalu Najemca jest zobowiązany zawiadomić wynajmującego pisemnie na 7 dni naprzód.

§ 13

Zmiana warunków niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Wyjątek stanowią zmiany w wysokości czynszu i innych opłat wynikające ze zmiany obowiązujących przepisów.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody tekst jednolity z dnia 23 marca 2022r. (Dz.U. 2022 r., poz. 916 z późn. zm.), ustawy z dnia 16.12.2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym tekst jednolity (Dz.U. 2021.1933), Ustawa o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy tekst jednolity (Dz.U.2022.172), Rozporządzenie Ministra Środowiska z 20 lipca 2012 r. w sprawie przetargów oraz rokowań na rozporządzanie nieruchomościami przez parki narodowe (Dz.U. z 2012.868) i o zmianie Kodeksu cywilnego tekst jednolity z dnia 09 czerwca 2022r. (Dz.U. 2022, poz. 1360), a w zakresie nieuregulowanym ustawą stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

Osoby uprawnione do wspólnego zamieszkania z głównym najemcą:

1 .....	4 .....
2 .....	5 .....
3 .....	6 .....

§ 17

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

Wynajmujący:

Najemca:

.....

.....