

Umowa najmu budynku mieszkalnego zawarta w dniu ... w ... pomiędzy:

Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem
(nazwa i adres), NIP, reprezentowanym przez Nadleśniczego zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”

a

Panem/Panią, PESEL zwanym(a) w treści umowy „**Najemcą**”,
wskazującym adres do korespondencji:

zwanymi w treści Umowy łącznie „**Stronami**”

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą pozostającej w zasobach Lasów Państwowych, zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa położonej w gminie ... obręb ewidencyjny (nazwa miejscowości), oznaczonej jako działka nr ..., w powszechnej ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę ..., na której znajduje się budynek mieszkalny ... (jednorodzinny, dwurodzinny, wielorodzinny), o nr inw. ... (adres leśny: Obręb ... oddz., z mapą gospodarczą stanowiącą załącznik nr 1), i że na podstawie art. 35 ust. 1 pkt 1, oraz pkt 2a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2017 r. poz. 788 ze zm.) przy zawarciu niniejszej umowy reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem budynek mieszkalny nr inw. ..., zwany dalej „budynkiem mieszkalnym”, położony w ... (dokładny adres administracyjny), składający się z następujących pomieszczeń przeznaczonych dla bezpośredniego zaspokajania mieszkaniowych potrzeb najemcy: ..., (tu wymienić pokoje, kuchnię, łazienkę, korytarz itp.) o powierzchni użytkowej ... m².
3. Budynek mieszkalny wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania, (należy wymienić wszystkie instalacje) oraz urządzenia ... (należy wymienić wszystkie urządzenia).
4. (wypełnić jeżeli dotyczy, jeżeli nie, wpisać „NIE DOTYCZY”) Wraz z budynkiem mieszkalnym przekazuje się w najem (zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2):
 - a) pomieszczenia i/lub budynki, zwane dalej w umowie pomieszczeniami i budynkami gospodarczymi, znajdujące się w granicach wymienionej w ust. 1 nieruchomości gruntowej, położone poza budynkiem mieszkalnym: nr inw. ... pow. ... m², nr inw. ... pow. ... m², łącznie o pow. ... m² (tu wymienić np. budynek garażowy, budynek

gospodarczy, część budynku gospodarczego itp.).

- b) prawo do korzystania z niezbędnych gruntów, oznaczonych na załączniku nr 1 (mapa gospodarcza), oddz., pododdz. ..., o powierzchni ... ha.
5. Najemca oświadcza, że znany jest mu obowiązek składania deklaracji i informacji w zakresie płacenia podatku od nieruchomości za wszystkie przekazane budynki i grunt.
6. Budynek mieszkalny został przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia ..., sporządzonym do umowy z dnia ..., stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy, w którym określono jego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
7. Datę określoną w protokole zdawczo – odbiorczym uznaje się za datę przekazania Najemcy budynków. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 6 stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
8. Najemca oświadcza, że stan budynku mieszkalnego i budynków lub/i pomieszczeń gospodarczych (jeżeli dotyczy) jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.
9. W razie wykonania przez Wynajmującego lub przez Najemcę, po uzyskaniu zgody, o której mowa w § 4 ust. 6 oraz § 6 umowy, robót mających wpływ na stan techniczny budynków oraz znajdujących się w nich instalacji i urządzeń, Strony sporządzają aneks do protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół zdawczo-odbiorczy, wraz ze zmianami wprowadzonymi aneksami, będzie uwzględniany przy dokonywaniu rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy. W sytuacji, gdy Najemca odmawia podpisania aneksu, bądź nie weźmie udziału przy jego sporządzeniu, dokument ten jest sporządzany jednostronnie przez Wynajmującego i wiąże obie Strony umowy.
10. W dniu zawarcia umowy do zamieszkania w budynku mieszkalnym wraz z Najemcą uprawnieni są:
- - *(należy wpisać imię i nazwisko i stopień pokrewieństwa lub powinowactwa)*
11. Każda zmiana w ilości osób zamieszkujących budynek mieszkalny wymaga pisemnego powiadomienia Wynajmującego w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.

§ 2

1. Z tytułu najmu Najemca będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz, obliczony według § 3 ust. 4 Zasad wprowadzonych zarządzeniem nr 31 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie wprowadzenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych „Zasad ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe” (zwanych dalej Zasadami), w łącznej kwocie netto ... (słownie: ...), w kwocie brutto ... (słownie: ...) zwany dalej czynszem, który obejmuje:
- a) czynsz za budynek mieszkalny w kwocie ... za 1m², co stanowi łącznie ... zł;

- b) (jeżeli dotyczy jeżeli nie, wpisać „NIE DOTYCZY”) czynsz za pomieszczenia i budynki gospodarcze według poniższego wyliczenia:
- i. za budynek gospodarczy (ewentualnie część budynku gospodarczego), nr inw. ..., w kwocie ... za 1 m², co stanowi łącznie ... zł,
 - ii. za budynek gospodarczy, nr inw. ... w kwocie ... za 1 m², co stanowi łącznie ... zł,
 - iii. za garaż zewnętrzny w kwocie ... za 1 m², co stanowi łącznie ... zł,
2. Ilekroć stawka czynszu obejmuje podatek VAT, stosuje się podatek w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury.
 3. Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, wynikających z korzystania z budynków, o których mowa w § 3.
 4. Czynsz Najemca będzie uiszczać z góry za każdy miesiąc w terminie do 10. dnia miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr ... lub gotówką w kasie Wynajmującego.
 5. Za odrębną zgodą Najemcy, wyrażoną na piśmie, należności na poczet czynszu i opłat eksploatacyjnych mogą być potrącane bezpośrednio z wynagrodzenia za pracę.
 6. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Najemca ma obowiązek doliczania do czynszu odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie.
 7. Płatności dokonywane przez Najemcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz, pozostałe opłaty.
 8. W gospodarczo uzasadnionych wypadkach Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć wysokość czynszu dotychczasowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
 9. Za zapłatę czynszu i opłat eksploatacyjnych odpowiadają solidarnie z Najemcą osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z budynków, a w szczególności opłat za dostawy energii, gazu, wody oraz odbiór odpadów i ścieków, a także ..., bezpośrednio na rzecz dostawców ww. usług w terminach i na warunkach określonych przez dostawcę.
2. Najemca zobowiązuje się zawrzeć/zawarł* umowy bezpośrednio z dostawcami ww. usług, w terminie 7 dni od dnia przekazania przedmiotu umowy.
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 budynku mieszkalnym, powierzchni budynku mieszkalnego oraz budynków i/lub pomieszczeń gospodarczych.
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 budynek mieszkalny wyłącznie na cele mieszkaniowe.
2. Najemca zobowiązuje się używać budynek mieszkalny z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać go we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa.
3. Najemca zobowiązuje się dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją przedmiot niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązującego porządku domowego, zasad p.poż, oraz zwyczajowo przyjętych zasad wspólnego zamieszkiwania.
5. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję budynku mieszkalnego oraz pomieszczeń i/lub budynków gospodarczych.
6. Najemca może dokonać w budynku mieszkalnym oraz w pomieszczeniach i budynkach gospodarczych, adaptacji i ulepszeń tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
7. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za straty w budynku mieszkalnym oraz pomieszczeniach i budynkach gospodarczych wynikłe wskutek normalnego zużycia.
8. Najemca nie ma prawa oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w najem lub podnajem części lub całości przedmiotu niniejszej umowy.

§ 5

Obowiązki Wynajmującego i Najemcy w zakresie konserwacji, napraw i utrzymania budynku, określone są w załączniku nr 3 do niniejszej umowy (*wariantowo stosownie do wyposażenia*), na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 poz.1610).

§ 6

1. Najemca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wynajmującemu budynek oraz pomieszczenia i budynki gospodarcze w celu dokonania:
 - a) okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego budynków 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 budynek mieszkalny lub pomieszczenie oraz budynek gospodarczy wymaga wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Wynajmujący zawiadamia Najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a Najemca jest obowiązany udostępnić mu właściwe w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw Wynajmujący jest obowiązany pozostawić budynki w stanie w jakim znajdował się w chwili udostępnienia.
3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim

powstaniem znacznych szkód w budynkach, Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do ich niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Najemca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wynajmujący ma prawo wejść do budynków, 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 budynków. Przed wykonaniem zastępczym Wynajmujący pisemnie wezwie Najemcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 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.
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.

§ 8

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca jest zobowiązany opuścić przedmiot umowy w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. Przez opuszczenie przedmiotu niniejszej umowy rozumie się:
 - a) wymeldowanie z budynku mieszkalnego siebie i członków rodziny,
 - b) opróżnienie budynku mieszkalnego oraz pomieszczeń i budynków gospodarczych z będących własnością Najemcy mebli, sprzętów i urządzeń domowych, elementów wyposażenia, zwierząt domowych i gospodarskich, maszyn i urządzeń gospodarczych,
 - c) przywrócenie stanu budynków jaki istniał w dacie ich przekazania oraz ich zwrot w

- stanie nie pogorszonem, z uwzględnieniem naturalnego zużycia,
- d) odnowienie budynku mieszkalnego oraz dokonaniu obciążających Najemcę napraw.
3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę w budynku mieszkalnym oraz pomieszczeniach i budynkach gospodarczych 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, budynek oraz pomieszczenia i budynki gospodarcze nie zostały opuszczone, Wynajmującemu przysługuje od osób zajmujących budynki bez tytułu prawnego odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu. 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.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 10

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.

§ 11

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

§ 12

1. Niniejsza umowa zastępuje umowę najmu zawartą w dniu ..., która ulega rozwiązaniu na mocy porozumienia Stron.

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

Załączniki:

1. Mapa gospodarcza z lokalizacją nieruchomości
2. Protokół zdawczo odbiorczy z dnia ...
3. Obowiązki Wynajmującego i Najemcy w zakresie konserwacji, napraw i utrzymania budynku

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA