

Umowa najmu budynku mieszkalnego nr

Zn. spr.:.....

zawarta w dniu ... w ... pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Przedbórz ul. Konecka 50, 97-570 Przedbórz, NIP 772-001-26-73, reprezentowanym przez Nadleśniczego zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a

Panem/Panią, PESEL zwanym(a) w treści umowy „Najemcą”, zamieszkałym

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 Przedbórz obręb ewidencyjny Miejskie Pola, oznaczonej jako działka nr 165/15, w powszechnej ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę Radomszczańskiego, na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, o nr inw. 110/157/1 (adres leśny: 06-25-1-02-165-d-00 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1275 ze zm.) przy zawarciu niniejszej umowy reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem budynek mieszkalny nr inw. 110/157/1, zwany dalej „budynkiem mieszkalnym”, położony w miejscowości Miejskie Pola 60A, 97-570 Przedbórz, adres administracyjny 10-12-115-0012, składający się z następujących pomieszczeń przeznaczonych dla bezpośredniego zaspokajania mieszkaniowych potrzeb najemcy:
 - parter: kuchnia z jadalnią, kotłownia, wiatrołap, spiżarnia, WC, pom. gospodarcze, korytarz, garaż,
 - piętro: 3 pokoje, korytarz, łazienka,
 - poddasze: 2 pokoje, korytarz, łazienka o powierzchni użytkowej 162,30 m².
3. Budynek mieszkalny wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, antenowa oraz urządzenia o których mowa w protokole zdawczo-odbiorczym o którym mowa w ust.6.
4. Wraz z budynkiem mieszkalnym przekazuje się w najem (zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2):
 - a) infrastrukturę towarzyszącą, która obejmuje: ogrodzenie o nr inw. 291/304/1, oczyszczalnię przydomową o nr inw. 211/1273, zwanymi dalej w umowie infrastrukturą

towarzystwą, znajdującą się w granicach wymienionej w ust. 1 nieruchomości gruntowej.

- b) prawo do korzystania z niezbędnych gruntów, oznaczonych na załączniku nr 1 (mapa gospodarcza), adres leśny 06-25-1-02-165-d-00, o powierzchni 0,0912 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 wraz z infrastrukturą towarzyszącą 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 budynku mieszkalnego i infrastruktury towarzyszącej. 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 wraz z infrastrukturą towarzyszącą 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 budynku mieszkalnego 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 ustalony na podstawie pisemnego przetargu nieograniczonego w kwocie netto, brutto..... (słownie.....).
2. Czynsz o którym mowa w ust.1 będzie corocznie waloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za cały poprzedni rok kalendarzowy ustalony przez GUS począwszy od 01.01.2022 roku. Dla waloryzacji czynszu nie jest wymagane spisanie aneksu do niniejszej umowy, a jedynie pisemne poinformowanie Najemcy o jej wysokości.

3. Ilekcioć stawka czynszu obejmuje podatek VAT, stosuje się podatek w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury.
4. Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, wynikających z korzystania z budynków, o których mowa w § 3.
5. Czynsz Najemca będzie uiszczać z góry za każdy miesiąc w terminie do 10 dnia miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr 05 2030 0045 1110 0000 0046 9980.
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.
10. Najemca zobowiązany jest do wpłaty na rzecz Wynajmującego kaucji w wysokości trzykrotnego czynszu, wskazanego w ust. 1 powyżej w dniu zawarcia niniejszej umowy, która podlegać będzie zwrotowi po przekazaniu nieruchomości opisanej w & 1 ust. 1 w stanie niepogorszonego Wynajmującemu.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z budynku mieszkalnego, a w szczególności opłat za dostawy energii, wody oraz odbiór odpadów i ścieków, a także innych opłat, bezpośrednio na rzecz dostawców ww. usług w terminach i na warunkach określonych przez dostawcę.
2. Najemca zobowiązuje się zawrzeć 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 lub powierzchni budynku mieszkalnego.
4. Najemca zobowiązuje się zapłacić opłaty eksploatacyjne, ustalone zgodnie z ust. 3 w terminie 14 dni od wystawienia faktury.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać budynek mieszkalny wyłącznie na cele mieszkaniowe (socjalno-bytowe).
2. Najemca zobowiązuje się używać budynek mieszkalny wraz z infrastrukturą towarzyszącą z należytą starannością, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz utrzymywać je 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.
6. Najemca może dokonać w budynku mieszkalnym 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 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

1. 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz.611 ze zm.).
2. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia wydatków na zajmowaną infrastrukturę towarzyszącą w takim zakresie, aby zapewnić jej utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

§ 6

1. Najemca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wynajmującemu budynek w celu dokonania:
 - a) okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego budynku 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 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 budynek w stanie w jakim znajdował się w chwili udostępnienia.
3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w budynku, Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do ich niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Najemca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wynajmujący ma prawo wejść do budynku, 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 budynku. Przed wykonaniem zastępczym Wynajmujący pisemnie wezwie Najemcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat licząc od dnia zawarcia umowy (tj. 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 budynku w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki wynikające z umowy, dopuszczając do powstania szkód w 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. Z uwagi, iż przedmiotowy budynek mieszkalny jest mieszkaniem funkcyjnym Nadleśniczego, Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. 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.
5. Wypowiedzenie umowy powinno być dokonane w formie pisemnej i doręczone drugiej stronie umowy osobiście lub listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru.
6. 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 z będących własnością Najemcy mebli, sprzętów i urządzeń domowych, elementów wyposażenia, zwierząt domowych i gospodarskich, maszyn i urządzeń gospodarczych,
 - c) przywrócenie stanu budynku jaki istniał w dacie jego przekazania oraz zwrot w stanie nie pogorszonym, 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 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 mieszkalny nie został opuszczony, Wynajmującemu przysługuje od osób zajmujących budynek 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 uchylenia 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. 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