

**Umowa najmu lokalu mieszkalnego  
niestanowiącego odrębnej nieruchomości**

Nr .....

**zawarta w dniu ..... w Kańczudze pomiędzy:**

**Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Kańczuga, 37-220 Kańczuga, ul. Węgierska 32 NIP 794-000-31-62, reprezentowanym przez Nadleśniczego Tomasza Smędrę, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,**

**a**

**Panem / Panią ..... PESEL ....., legitymującym się dowodem osobistym ..... zwanym 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 Dubiecko obręb ewidencyjny Śliwnica, oznaczonej jako działka nr 1278, w powszechnej ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę Przemyskiego, na której znajduje się budynek mieszkalny, o nr inw. 165/29 (adres leśny: Obręb 2 oddz. 230, 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 przy zawarciu niniejszej umowy reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.
2. Wynajmujący oświadcza również, że w budynku mieszkalnym o nr inw. 165/29 znajduje się 2 lokale: lokal mieszkalny o nr inw. M20/29/1 oraz niewchodząca w skład powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego kancelaria leśnictwa Śliwnica (nr inw. M11/29/2) posiadająca odrębne wejście, o powierzchni 18,95 m<sup>2</sup>
3. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal mieszkalny niestanowiący odrębnej nieruchomości nr inw. M20/29/1 wraz z gruntem pod tym lokalem. Lokal mieszkalny znajdujący się w przedmiotowym budynku mieszkalnym, nr inw. 165/29, zwany dalej „lokałem”, położony w miejscowości Śliwnica 123, składający się z następujących pomieszczeń przeznaczonych dla bezpośredniego zaspokajania mieszkaniowych potrzeb najemcy: ganek, 2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, wiatrołap, spiżarnia o powierzchni użytkowej 81,35 m<sup>2</sup>.
4. Lokal wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania.
5. Do lokalu przynależą jako jego części składowe, służące zaspokajaniu mieszkaniowych, potrzeb Najemcy, nie wchodzące w skład powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,

- pomieszczenia przynależne: kotłownia o powierzchni użytkowej 6,66 m<sup>2</sup>.
6. Lokal zostanie przekazany Najemcy protokołem zdawczo - odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy, w którym określono stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
  7. Poza lokalem mieszkalnym Najemcy przekazuje się w najem:
    - a) Budynek gospodarczy (stodoła) wraz z gruntem pod tym budynkiem, niebędącym pomieszczeniem przynależnym: o nr inw. 180/65 o powierzchni 138,84 m<sup>2</sup>, zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym dla tego budynku, stanowiącym załącznik nr 4 do umowy
    - b) Budynek gospodarczy (stajnia) wraz z gruntem pod tym budynkiem, niebędącym pomieszczeniem przynależnym: o nr inw. 182/67 o powierzchni 57,51 m<sup>2</sup>, zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym dla tego budynku, stanowiącym załącznik nr 4 do umowy
    - c) nieruchomość gruntową o powierzchni 0,3259 ha (niestanowiącą gruntu pod lokalem mieszkalnym jak również gruntu pod magazynem).
  8. W oddziale 230 (na działka nr 1278) wydziela się tzw. „część kancelaryjną” o powierzchni 0,0507 ha obejmującą:
    - a) grunt o powierzchni 0,0500 ha (zaznaczony na mapie gospodarczej stanowiącej załącznik nr 1) obejmujący drogę i plac przy Leśniczówce Śliwnica nr inw. 165/29;
    - b) weranda prowadząca do kancelarii o powierzchni 7,28 m<sup>2</sup>.
  9. Wynajmujący wyraża zgodę na każdorazowe przejście przez teren tzw. „części kancelaryjnej” przez Najemcę i inne osoby z nim zamieszkujące i przebywające na terenie nieruchomości.
  10. W oddziale 230 (na działce nr 1278) posadowiony jest murowany magazyn o wymiarach 3,04 m x 4,05 m. Powyższy obiekt nie jest objęty umową najmu.
  11. Najemca oświadcza, że został poinformowany przed podpisaniem umowy o ewentualnych uciążliwościach wynikających z działalności kancelarii znajdującej się w przedmiotowym budynku mieszkalnym i nie wnosi wobec powyższego zastrzeżeń.
  12. Datę określoną w protokole zdawczo – odbiorczym uznaje się za datę przekazania Najemcy lokalu. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 6 oraz w ust. 7 niniejszej umowy stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.
  13. Najemca oświadcza, że stan lokalu i przynależnych pomieszczeń i budynków jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.
  14. W razie wykonania przez Wynajmującego lub przez Najemcę, po uzyskaniu zgody, o której mowa w § 5 ust. 8 oraz § 7 umowy, robót mających wpływ na stan techniczny lokalu oraz znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, Strony sporządzają aneks do protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu. 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.

15. W dniu zawarcia umowy do zamieszkania w lokalu z Najemcą uprawnieni są:

- .....  
- .....

16. Każda zmiana w ilości osób zamieszkujących wymaga pisemnego powiadomienia Wynajmującego w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.

## § 2

Obowiązek podatkowy:

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu obowiązek składania deklaracji i informacji w zakresie płacenia podatku za budynki gospodarcze i grunt tj. za:
  - a) budynek gospodarczy – stodoła (nr inw. 180/65) o powierzchni 138,84 m<sup>2</sup>;
  - b) budynek gospodarczy – stajnia (nr inw. 182/67) o powierzchni 57,51 m<sup>2</sup>;
  - b) grunt o powierzchni 0,3259 ha
2. Wartość podatku za lokal mieszkalny niestanowiący odrębnej nieruchomości (nr inw. M20/29/1) została wliczona w czynsz określony w § 3 pkt. 1 lit a.

## § 3

1. Z tytułu najmu Najemca będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz, obliczony według § 3 ust. 4 Zasad wprowadzonych zarządzeniem nr 59 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 16 sierpnia 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” (zwanym dalej Zasadami), w łącznej kwocie netto ..... zł (słownie .....zł ...../100), w **kwocie brutto** ..... zł (słownie: ..... zł ...../100) zwany dalej czynszem, który obejmuje:
  - a) czynsz za powierzchnię użytkową lokalu nr inw M20/29/1 w kwocie ..... za 1 m<sup>2</sup>, co stanowi łącznie ..... zł;
  - b) czynsz za budynek gospodarczy - stodoła nr inw. 180/65, w kwocie ..... za 1 m<sup>2</sup>, co stanowi ..... zł netto,
  - c) czynsz za budynek gospodarczy - stajnia nr inw. 182/67, w kwocie ..... za 1 m<sup>2</sup>, co stanowi ..... zł netto,
  - d) za korzystanie z nieruchomości gruntowej w kwocie ..... zł za ar, co stanowi ..... zł netto,
2. Ilekroć stawka czynszu obejmuje podatek VAT, stosuje się podatek w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury.
3. W przypadku najmu obejmującego niepełny miesiąc kalendarzowy miesięczna kwota czynszu

określona w ust.1 ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do faktycznej ilości dni najmu w danym miesiącu.

4. Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, wynikających z korzystania z lokalu, o których mowa w § 4 niniejszej umowy.
5. Czynsz Najemca będzie uiszczać z góry za każdy miesiąc w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr 39 2030 0045 1110 0000 0105 1950
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.

#### **§ 4**

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z lokalu, a w szczególności opłat za dostawy energii, gazu oraz odbiór odpadów i ścieków, 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.
3. W przypadku niezawarcia lub rozwiązania przez Najemcę umów, o których mowa w ust. 2 niniejszej umowy, opłaty eksploatacyjne zostaną rozliczone według wskazań licznika, przy uwzględnieniu ilości osób zamieszkujących w lokalu, powierzchni lokalu i pomieszczeń gospodarczych oraz udziału w częściach wspólnych.
4. Najemca zobowiązuje się zapłacić opłaty eksploatacyjne, ustalone zgodnie z ust. 3 niniejszej umowy w terminie 14 dni od wystawienia faktury, z zastrzeżeniem § 3 ust. 5 niniejszej umowy

#### **§ 5**

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal wyłącznie na cele mieszkaniowe.
2. Najemca zobowiązuje się używać lokal z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa.
3. Najemca zobowiązuje się używać budynki gospodarcze zgodnie z ich przeznaczeniem oraz utrzymywać je we właściwym stanie technicznym i sanitarno - porządkowym.
4. Najemca zobowiązuje się dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku.

Najemca zobowiązany jest również dbać oraz utrzymywać w należytym stanie sanitarno –

porządkowym nieruchomości gruntową o której mowa w § 1 pkt. 7 niniejszej umowy.

5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązującego porządku domowego, zasad p.poż, oraz zwyczajowo przyjętych zasad wspólnego zamieszkiwania.

6. Najemca zobowiązany jest w ramach ochrony przeciwpożarowej do usuwania zanieczyszczeń z:

- przewodów dymowych i spalinowych co najmniej raz na 3 miesiące,
- przewodów wentylacyjnych co najmniej raz w roku.

Przeprowadzone czynności należy udokumentować w oświadczeniu złożonym Wynajmującemu w terminie do 7 dni od dnia wykonania stosownych prac.

Niewywiązanie się z powierzonych zobowiązań może skutkować wypowiedzeniem umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia

7. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję lokalu, przynależnych do lokalu pomieszczeń oraz budynku gospodarczego.

8. Najemca może dokonać w lokalu oraz w przynależnych do lokalu pomieszczeniach i budynku gospodarczym, adaptacji i ulepszeń tylko za pisemną zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

9. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego wznosić budynków, budowli, wiat i innych obiektów małej architektury. Obiekty wzniesione bez pisemnej zgody Wynajmującego winny zostać rozebrane na koszt Najemcy.

10. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji lokalu i przynależnych do lokalu pomieszczeniach i budynkach gospodarczych wynikłe wskutek normalnego zużycia.

11. Najemca nie ma prawa oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w najem lub podnajem części lub całości lokalu, a także przynależnych pomieszczeń i budynków gospodarczych.

## § 6

Obowiązki Wynajmującego i Najemcy w zakresie konserwacji, napraw i utrzymania lokalu, określone są w załączniku nr 3 do niniejszej umowy, 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 z późn. zm.).

## § 7

1. Najemca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wynajmującemu lokal oraz przynależne do lokalu pomieszczenia i budynki w celu dokonania:

- a) okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu i przynależności oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania,
- b) za Najemcę obciążających go niezbędnych napraw, o których mowa w § 7 niniejszej umowy, jeżeli Najemca pomimo uprzedniego wezwania, nie wykonuje ich w terminie wyznaczonym.

2. Jeżeli lokal bądź przynależne pomieszczenie lub budynki gospodarcze wymagają wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Wynajmujący zawiadamia Najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a Najemca jest obowiązany udostępnić mu lokal wraz z przynależnościami oraz budynki gospodarcze w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw Wynajmujący jest obowiązany pozostawić lokal, pomieszczenia przynależne oraz budynki gospodarcze w stanie w jakim znajdował się w chwili udostępnienia.
3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w budynku, lokalu lub w budynkach gospodarczych Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do ich niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Najemca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu lub budynków gospodarczych, w razie potrzeby, w obecności właściwych organów.
4. Najemca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wynajmującego, na koszt Najemcy, obciążających go napraw, których niewykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynku mieszkalnego, lokalu lub lokalu sąsiedniego czy też budynków gospodarczych. Przed wykonaniem zastępczym Wynajmujący pisemnie wezwie Najemcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie.

## § 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia ..... do dnia ..... r.
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, budynkach gospodarczych, rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko porządkowi domowemu,
  - c) wynajął, podnajął lub oddał do używania całość lub część przedmiotu umowy,
  - d) używa lokal lub budynki gospodarcze które wymagają opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku/ budynków.
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. Niniejsza umowa może być wypowiedziana w przypadku potrzeby zabezpieczenia lokalu mieszkalnego pracownikowi, któremu z racji zajmowanego stanowiska przysługuje bezpłatne mieszkanie.
6. Strony mogą dokonać rozwiązania umowy w każdym czasie, po uprzednim wzajemnym

porozumieniu.

## § 9

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca jest zobowiązany opuścić lokal oraz przynależne do lokalu pomieszczenia i budynki gospodarcze do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
2. Przez opuszczenie lokalu oraz przynależnych pomieszczeń i budynków gospodarczych rozumie się:
  - a) wymeldowanie z lokalu siebie i członków rodziny,
  - b) opróżnienie lokalu oraz przynależnych 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 lokalu, przynależności i budynków gospodarczych, do stanu jaki istniał w dacie ich przekazania oraz ich zwrot w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia,
  - d) odnowienie lokalu, przynależności, budynków gospodarczych oraz dokonaniu obciążających Najemcę napraw.
3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę w lokalu bądź w pomieszczeniach przynależnych 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, lokal wraz z przynależnościami i budynkami gospodarczymi nie został opuszczony, Wynajmującemu przysługuje od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, przynależności i budynków gospodarczych. 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. Z chwilą podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego prawo do korzystania z lokalu mieszkalnego, budynków gospodarczych oraz nieruchomości gruntowej przechodzi na Wynajmującego.
6. Rozliczenia z tytułu najmu są dokonywane według cen z dnia sporządzenia rozliczenia.

## § 10

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.

### § 11

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.

### § 12

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

### § 13

1. W celu zabezpieczenia pokrycia zobowiązań wynikających z umowy, Najemca **wpłacił na** rachunek bankowy Wynajmującego: nr 39 2030 0045 1110 0000 0105 1950 kwotę ..... zł (słownie ..... złotych .../100) tytułem kaucji gwarancyjnej.
2. Wynajmujący przechowuje kaucję gwarancyjną na oprocentowanym rachunku bankowym. Wynajmujący zwraca kaucję gwarancyjną z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszoną o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy Najemcy.
3. Kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy. Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia należności wynikających z Umowy z kwoty kaucji gwarancyjnej.

### § 14

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

Załączniki:

1. Mapa gospodarcza z lokalizacją nieruchomości
2. Protokół zdawczo odbiorczy.
3. Obowiązki Wynajmującego i Najemcy w zakresie konserwacji, napraw i utrzymania lokalu
4. Protokół zdawczo – odbiorczy dla budynków i pomieszczeń gospodarczych

.....  
**WYNAJMUJĄCY**