

## WZÓR

### Umowa najmu lokalu mieszkalnego niestanowiącego odrębnej nieruchomości 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 ....., oznaczonej jako działka nr ..., w powszechnej ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę ..., na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, 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 2023 r. poz. 1356 ze zm.) przy zawarciu niniejszej umowy reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal mieszkalny nie stanowiący odrębnej nieruchomości nr ....., nr inw. ... , znajdujący się w przedmiotowym budynku mieszkalnym, nr inw. ..., zwany dalej „lokałem”, położony w ..., składający się z następujących pomieszczeń przeznaczonych dla bezpośredniego zaspokajania mieszkaniowych potrzeb najemcy: ..., o powierzchni użytkowej ... m<sup>2</sup>.
3. Lokal wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, ..... oraz urządzenia ....
4. Do lokalu przynależą jako jego części składowe, służące zaspokajaniu mieszkaniowych, potrzeb Najemcy, nie wchodzące w skład powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, pomieszczenia przynależne: ... o powierzchni użytkowej ... m<sup>2</sup>, ... o powierzchni użytkowej ... m<sup>2</sup>, ... o powierzchni użytkowej ... m<sup>2</sup>, łącznie ... m<sup>2</sup>.
5. Lokal 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.
6. Wynajmujący oświadcza, że znany jest mu obowiązek składania deklaracji i informacji w zakresie podatku od nieruchomości za lokale niestanowiące odrębnej nieruchomości.
  7. Poza lokalem mieszkalnym Najemcy przekazuje się pomieszczenia lub/i budynki gospodarcze nie będące pomieszczeniami przynależnymi: nr inw..... o powierzchni....., zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym dla tych pomieszczeń lub budynków, stanowiącym załącznik nr 4. Wraz z budynkami lub pomieszczeniami gospodarczymi przekazuje się prawo do korzystania z gruntów pod nimi o pow. .... .
  8. Najemca oświadcza, że znany jest mu obowiązek składania deklaracji i informacji w zakresie płacenia podatku od nieruchomości za budynki gospodarcze i grunt pod tymi budynkami.
  9. Datę określoną w protokole zdawczo – odbiorczym uznaje się za datę przekazania Najemcy lokalu. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 5 oraz w ust. 7 stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
  10. Najemca oświadcza, że stan lokalu i przynależnych pomieszczeń i budynków jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.
  11. 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 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.
  12. W dniu zawarcia umowy do zamieszkania w lokalu z Najemcą uprawnieni są:  
- ..... - .....
  13. Każda zmiana w ilości osób zamieszkujących wymaga pisemnego powiadomienia Wynajmującego w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.
  14. Wynajmujący oświadcza również, że w budynku mieszkalnym o nr inw. .... znajduje się niewchodząca w skład powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego kancelaria leśniczego posiadająca odrębne wejście, o pow. .... m<sup>2</sup> nr inw. .... .

## **§ 2**

1. Z tytułu najmu Najemca, będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz,, w łącznej kwocie netto ... (słownie: ...), w kwocie brutto ... (słownie: ...) zwany dalej czynszem,

który obejmuje:

- a) czynsz za powierzchnię użytkową lokalu w kwocie ... za 1m<sup>2</sup>, co stanowi łącznie ... zł;
- b) czynsz za pomieszczenia i budynki gospodarcze według poniższego wyliczenia:
  - i. za budynek gospodarczy, nr inw. ..., w kwocie ... za 1 m<sup>2</sup>, co stanowi łącznie ... zł,
2. Ilekroć stawka czynszu obejmuje podatek VAT, stosuje się podatek w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury.
3. Czynsz będzie waloryzowany jeden raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych /potocznie inflacja/ za cały poprzedni rok kalendarzowy opublikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Czynsz pierwszy raz zostanie zwaloryzowany w 2025 roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za 2024 rok. W przypadku, gdy dzierżawa rozpocznie się nie w pierwszym miesiącu roku kalendarzowego czynsz pierwszy raz zostanie zwaloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za część roku, w którym trwał najem. W przypadku, gdy w danym roku nie wystąpi wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych lub wystąpi spadek cen towarów i usług konsumpcyjnych czynsz nie będzie zmieniany i będzie obowiązywał w dotychczasowej wysokości.
4. Najemca oświadcza, że znany mu jest obowiązek składania deklaracji i informacji w zakresie płacenia podatku od nieruchomości za lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oraz pomieszczenia i budynki gospodarcze i grunt pod nimi leżący.
5. Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, wynikających z korzystania z lokalu, o których mowa w § 3.
6. Czynsz Najemca będzie uiszczać z góry za każdy miesiąc w terminie do 10. dnia miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr ... .
7. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Najemca ma obowiązek doliczania do czynszu odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie.
8. Płatności dokonywane przez Najemcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz, pozostałe opłaty.
9. W gospodarczo uzasadnionych wypadkach Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć wysokość czynszu dotychczasowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
10. 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 lokalu, 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 lokalu.

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 lokalu, powierzchni lokalu i pomieszczeń gospodarczych oraz udziału w częściach wspólnych.
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 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 dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak np. klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
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 lokalu oraz przynależnych do lokalu pomieszczeń i budynków.
6. Najemca może dokonać w lokalu oraz w przynależnych do lokalu pomieszczeniach i budynkach, 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 substancji lokalu i przynależnych do lokalu pomieszczeniach i budynkach wynikłe wskutek normalnego zużycia.
8. 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.

#### **§ 5**

Obowiązki Wynajmującego i Najemcy w zakresie konserwacji, napraw i utrzymania lokalu, 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 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 § 5, jeżeli Najemca pomimo uprzedniego wezwania, nie wykonuje ich w terminie wyznaczonym.
2. Jeżeli lokal bądź przynależne pomieszczenie lub budynek wymaga wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Wynajmujący zawiadamia Najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a Najemca jest obowiązany udostępnić mu lokal wraz z przynależnościami w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw Wynajmujący jest obowiązany pozostawić lokal lub jego część w stanie w jakim znajdował się w chwili udostępnienia.
3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w budynku lub lokalu, Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do ich niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Najemca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu lub 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, lokalu lub lokalu sąsiedniego. 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, podjął 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 lokal oraz przynależne do lokalu pomieszczenia i budynki w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. Przez opuszczenie lokalu oraz przynależnych pomieszczeń i budynków rozumie się:
  - a) wymeldowanie z lokalu siebie i członków rodziny,
  - b) opróżnienie lokalu oraz przynależnych pomieszczeń i budynków z będących własnością Najemcy mebli, sprzętów i urządzeń domowych, elementów wyposażenia, zwierząt domowych i gospodarskich, maszyn i urządzeń gospodarczych,
  - c) przywrócenie stanu lokalu i przynależności, jaki istniał w dacie ich przekazania oraz ich zwrot w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia,
  - d) odnowienie lokalu i przynależności oraz dokonaniu obciążających Najemcę napraw.
3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę w lokalu bądź w pomieszczeniach i budynkach przynależnych do lokalu 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 nie został opuszczony, Wynajmującemu przysługuje od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu bądź przynależności. 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 lokalu.

## § 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 lokalu
4. Protokół zdawczo – odbiorczy dla budynków i pomieszczeń gospodarczych z dnia ...

.....  
**WYNAJMUJĄCY**

.....  
**NAJEMCA**