

**UMOWA nrSA/.....
najmu pomieszczenia nr
w budynku garażowym o nr inw.
(Zn. spr.)**

zawarta w dniu**2026 roku** w Jabłonie pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe

Nadleśnictwem Jabłonna

ul. Wiejska 20

05-110 Jabłonna

NIP: 525-001-09-24

REGON: 012567157

reprezentowanym przez Artura Zakolskiego – Nadleśniczego Nadleśnictwa Jabłonna,

zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”,

a

Panem/Panią legitymującym się dowodem osobistym seria nrwydanym przez, **PESEL**, wskazującym/cą adres do korespondencji.....

zwanym w treści umowy „**Najemcą**,

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

o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że z mocy prawa, na podstawie art. 4, art. 32 ust. 1 w związku z art. 35 ust. 1pkt 2a) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U z 2025r. poz. 567 z późn. zm.) zarządza lasami, gruntami i innymi nieruchomościami związanymi z gospodarką leśną.

§ 2

1. Wynajmujący, działając na podstawie art. 39 zd. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, po uzyskaniu zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie z dnia:, znak: oddaje w najem garaż **Nr** o powierzchni **m²**, w budynku garażowym nr inw., położonym w miejscowości, Obręb, **działka ew. nr**, w Leśnictwie oddz. Mapa lokalizacji przedmiotu najmu z zaznaczonymi granicami nieruchomości stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej Umowy
2. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał przedmiot najmu na własne potrzeby jako przestrzeń garażowo - magazynową.
3. Przedmiot najmu został przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia r. stanowiącym **załącznik nr 2** do niniejszej Umowy, w którym określono jego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.

4. Datę określoną w protokole zdawczo – odbiorczym uznaje się za datę przekazania przedmiotu umowy Najemcy. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 3 stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
5. Najemca oświadcza, że stan przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.
6. W razie wykonania przez Wynajmującego lub przez Najemcę, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4, robót mających wpływ na stan techniczny przedmiotu najmu oraz znajdujących się w nim 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.

§ 3

1. Wynajmującemu przysługuje nieograniczone prawo wstępu do budynku określonego w § 2 ust. 1.
2. Wynajmujący udostępni Najemcy grunt na potrzeby dojścia i dojazdu do przedmiotu najmu w ramach niniejszej umowy.
3. Najemca zobowiązany jest:
 - 1) zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe w wynajmowanym budynku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2025 r. , poz. 188 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.04.2010 r. o ochronie przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 , poz. 822 z późn. zm.);
 - 2) utrzymywać ład i porządek w budynku oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie,
 - 3) stosować się do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej wydanych w granicach obowiązujących przepisów,
 - 4) do odśnieżanie dachu i terenu przyległego do garażu w zakresie niezbędnym do korzystania z najmowanej części budynku.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać go we właściwym stanie technicznym i sanitarnym określonym przepisami prawa.
2. Najemca zobowiązuje się dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją przedmiot najmu oraz utrzymywać w porządku i czystości otoczenie budynku.
3. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję przedmiot najmu.
4. Najemca może dokonać w przedmiocie najmu adaptacji i ulepszeń tylko za zgodą Wynajmującego

i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

5. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji b wyniku wskutek normalnego zużycia.
6. Najemca nie ma prawa pod jakimkolwiek tytułem i na jakiegokolwiek podstawie prawnej poddzierżawiać, użyczać ani udostępniać przedmiotu umowy osobom trzecim.

§ 5

1. Z tytułu najmu Najemca będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz w kwocie **brutto** zł (słownie:), w tym netto w kwocie: zł (słownie:), zwany dalej czynszem.
2. Czynsz obejmuje opłatę za najem pomieszczeń w budynku garażowym o łącznej powierzchni:m², wyliczoną według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy, tj. zł **netto za 1m²**.
3. Ilekroć stawka czynszu obejmuje podatek VAT, stosuje się podatek w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury.
4. Czynsz podlega waloryzacji na dzień 1 stycznia każdego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym Monitor Polski za rok ubiegły.
5. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga zmiany umowy a wyłącznie powiadomienia na adres wskazany we wstępie umowy.
6. Najemca będzie uiszczać czynsz za każdy miesiąc w terminie **do 10 dnia miesiąca** przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze: **PKO BP 55 1020 1026 0000 1402 0104 9964** lub gotówką w kasie Wynajmującego.
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. Strony ustaliły, że na poczet ewentualnych przyszłych roszczeń Wynajmującego, Najemca w dniu zawarcia umowy, wnosi na rzecz Wydierżawiającego zabezpieczenie w wysokości zł **brutto** (słownie:), co stanowi trzykrotność miesięcznego czynszu. Zabezpieczenie winno być wniesione na konto Wynajmującego wskazane w § 5 ust. 6 niniejszej umowy. Zwrot zabezpieczenia, wraz z odsetkami wynikającymi z umowy oprocentowanego rachunku bankowego, nastąpi w ciągu 30 dni od daty rozwiązania umowy najmu po odliczeniu należności, kosztów ewentualnych zniszczeń obciążających Najemcę bądź kosztów uporządkowania terenu.

§ 6

1. Najemca jest zobowiązany pokryć szkody, jakie powstaną w czasie korzystania z przedmiotu najmu przez niego lub osoby trzecie z nim związane oraz straty zaistniałe na skutek nieprzestrzegania niniejszej umowy, spowodowane działaniami Najemcy bądź osób trzecich, z nim związanych.
2. Oszacowanie szkód dokonane będzie protokolarnie, wspólnie przez Strony, a gdyby Najemca uchylał się od spisania protokołu, Wynajmujący będzie uprawniony dochodzić od Najemcy pokrycia szkód na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego powołanego przez Wynajmującego na koszt Najemcy.

§ 7

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Najemcę lub inne osoby przebywające na przedmiocie najmu, terenach przyległych i drogach dojazdowych do niego.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe również w mieniu osób trzecich znajdującym się na przedmiocie najmu oraz za szkody powstałe na skutek działania sił przyrody.

§ 8

1. Najemca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wynajmującemu budynek w celu dokonania okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego budynku oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do dokonywania napraw i remontów własnym kosztem i staraniem, a wynikających z przeglądów ujętych w § 8 ust. 1.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta **od dnia** r. **na czas nieoznaczony.**
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) przekraczającego okres 2-miesięczny opóźnienia w zapłacie czynszu przez Najemcę;
 - 2) oddania Przedmiotu umowy w najem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim na jakiegokolwiek podstawie prawnej;
 - 3) używania Przedmiotu najmu w sposób:
 - a) sprzeczny z postanowieniami niniejszej Umowy;
 - b) naruszający przepisy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o ochronie przyrody;
3. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w trybie ust. 2, po uprzednim wezwaniu Najemcy do

należytego wykonania umowy albo do zaniechania naruszania jej postanowień, z zachowaniem czternastodniowego terminu, licząc od dnia jego doręczenia.

4. W związku z rozwiązaniem umowy z przyczyn określonych w ust. 2, Najemca zobowiązany jest do usunięcia wszelkich nakładów i uporządkowania przedmiotu najmu w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy.
5. W przypadku, gdy w terminie wymienionym ust. 4 nakłady na przedmiocie najmu nie zostaną usunięte, usunięcia ich dokona Wynajmujący na koszt Najemcy.
6. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem rozwiązania umowy na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. Wypowiedzenie powinno być dokonane z zachowaniem formy pisemnej i doręczone drugiej Stronie osobiście lub listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru, pod rygorem nieważności.
8. Strony mogą dokonać rozwiązania umowy w każdym czasie, po uprzednim wzajemnym porozumieniu.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia umowy z ważnych przyczyn, w szczególności, gdy budynek o nr inw. 105/6, położony w Jabłonninie przy ul. Wiejskiej 18C zostanie przekazany w użytkowanie osób trzecich i będzie wiązało się z prawem otrzymania w najem pomieszczeń garażowych w budynku o nr inw. 102/102, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 10

Najemcę obciążają oprócz czynszu inne opłaty publiczno-prawne, związane z posiadaniem przedmiotu najmu, w tym podatki.

§ 11

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, Najemca jest zobowiązany opuścić budynek w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń poczynionych przez Najemcę bez zgody Wynajmującego i bez zawarcia uprzedniej umowy określającej sposób rozliczenia oraz zażądać przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Jeżeli, pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, budynek nie został opuszczony, Wynajmującemu przysługuje od osób zajmujących budynek bez tytułu prawnego odszkodowanie w wysokości dwukrotności czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu.
4. 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.

5. Rozliczenia z tytułu najmu są dokonywane według cen z dnia sporządzenia rozliczenia.

§ 12

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.

§ 13

1. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

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

Załączniki do umowy:

Załącznik nr 1 – Mapa gospodarcza z lokalizacją nieruchomości.

Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo odbiorczy z dnia

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA