

UMOWA Nr S.....2022

na najem nieruchomości

(.....)

zawarta w dniu**2022 roku** w Złocięncu pomiędzy:

**Skarbem Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe
Nadleśnictwem Złocieniec**

z siedzibą przy ul. Myczkowskiego 2, 78-520 Złocieniec, NIP: 6740005428, REGON
330044358, e-mail: zlocieniec@szczecinek.lasy.gov.pl, reprezentowanym przez:

Pawła Nowakowskiego – Nadleśniczego Nadleśnictwa Złocieniec

zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

.....
.....

zwanym w treści umowy „**Najemcą**,

łącznie zwanymi w treści Umowy „**Stronami**” o następującej treści:

Umowa najmu zostaje zawarta na podstawie zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych, wyrażonej w odrębnym piśmie z dnia 17 listopada 2021 r., znak sprawy: ZS.2217.1.465.2021.KO.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą pozostającej w zasobach Lasów Państwowych, zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa położonej w gminie Złocieniec obręb ewidencyjny 0001 Miasto Złocieniec (adres administracyjny: 32-03-064-0001), oznaczonej jako działka nr 247/8, w powszechnej ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę Drawskiego, na której znajduje się m.in. budynek o nr inw. 101/428 (adres leśny: 11-22-1-04-247-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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1275 z późn.zm.) przy zawarciu niniejszej umowy reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.

2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem część budynku warsztatowo-biurowego nr inw. 101/428 o pow. użytkowej 263,90 m², zwany dalej „budynkiem”, położony w Złocięncu przy ulicy Myczkowskiego 2.
3. Wraz z budynkiem przekazuje się w najem (zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2) prawo do korzystania z niezbędnych gruntów, oznaczonych na załączniku nr 1 (mapa gospodarcza), oddz. 247, pododdz. d o powierzchni 927 m².
4. Najemca oświadcza, że znany jest mu obowiązek składania deklaracji i informacji w zakresie płacenia podatku od nieruchomości za wszystkie przekazane budynki i grunt.
5. Budynek został przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia ... 2022 r., stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy, w którym określono jego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
6. Datę określoną w protokole zdawczo — odbiorczym uznaje się za datę przekazania Najemcy budynku. Protokół zdawczo-odbiorczy o którym mowa w ust. 6 stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
7. Strony zgodnie oświadczają, że budynek na dzień podpisania umowy nie posiada ogrzewania, wody i kanalizacji, a Najemca to akceptuje i zobowiązuje się do zapewnienia sobie niezbędnych mediów, o których mowa powyżej we własnym zakresie. Modernizacja budynku w zakresie zapewnienia dostępu do ogrzewania, wody i kanalizacji, może zostać dokonana za uprzednią zgodą Wynajmującego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zgoda zostanie wyrażona po przedłożeniu przez Najemcę dokumentów dotyczących modernizacji żądanych przez Wynajmującego, a w tym np.: po przedłożeniu umowy z wykonawcą lub projektu.
8. Najemca oświadcza, że stan budynku jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu. Najemca nie będzie zgłaszał roszczeń co do stanu technicznego budynku, a w szczególności co do stanu fundamentów oraz dachu i nie będzie żądał ich napraw.

§ 2

1. Z tytułu najmu Najemca będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz w łącznej kwocie netto zł (słownie:), zwany dalej czynszem.
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 **19 2030 0045 1110 0000 0033 0630** lub gotówką w kasie Wynajmującego.
5. Za odrębną zgodą Najemcy, wyrażoną w formie pisemnej, 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. Stawka czynszu w trakcie trwania umowy będzie waloryzowana corocznie o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim opublikowany przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2023 roku. W przypadku wskaźnika ujemnego wysokość czynszu pozostaje bez zmian.
9. W gospodarczo uzasadnionych wypadkach Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć wysokość czynszu dotychczasowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z budynku warsztatowo - biurowego, a w szczególności z 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 14 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, powierzchni budynku warsztatowo - biurowego.
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 używać budynek warsztatowo - biurowy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. w celu prowadzenia działalności gospodarczej tj., oraz utrzymywać go we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa.
2. Najemca zobowiązuje się dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją przedmiot niniejszej umowy.
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązującego porządku domowego, zasad p.poż, oraz zwyczajowo przyjętych zasad korzystania z budynku warsztatowo - biurowego.
4. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję budynku

warsztatowo – biurowego.

5. Najemca może dokonać w budynku warsztatowo - biurowym, adaptacji i ulepszeń tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie umowy, zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
6. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za straty w budynku warsztatowo - biurowym wynikłe wskutek normalnego zużycia.
7. Najemca nie ma prawa oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w najem lub podnajem części lub całości przedmiotu niniejszej umowy.
8. Najemca nie ma prawa przenosić praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 5

Obowiązki Wynajmującego i Najemcy w zakresie konserwacji, napraw i utrzymania budynku warsztatowo - biurowego, określone są w załączniku nr 3 do niniejszej umowy.

§ 6

1. Najemca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wynajmującemu budynek warsztatowo – biurowy w celu dokonania:
2. okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego budynku oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania,
3. za Najemcę obciążających go niezbędnych napraw, o których mowa w § 5, jeżeli Najemca pomimo uprzedniego wezwania, nie wykonuje ich w terminie wyznaczonym.
4. Jeżeli budynek warsztatowo – biurowy 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.
5. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w budynku, Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do jego niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Najemca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wynajmujący ma prawo wejść do budynku, w razie potrzeby, w obecności właściwych organów.
6. 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 nieokreślony od dnia
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązania niniejszej umowy za jednomiesięcznym pisemnym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec następnego miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - przez co najmniej trzy pełne okresy płatności zalega z płatnością czynszu lub innych opłat,
 - pomimo pisemnego upomnienia nadal używa budynku gospodarczego (garażu) 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,
 - wynajął, podjął lub oddał do używania całość lub część przedmiotu umowy,
 - używa budynku gospodarczego, 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 – Kodeks cywilny.
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:
3. opróżnienie budynku warsztatowo - biurowego z będących własnością Najemcy ruchomości, a w tym: mebli, sprzętów, elementów wyposażenia, maszyn i urządzeń gospodarczych,
4. przywrócenie stanu budynku warsztatowo - biurowego jaki istniał w dacie ich przekazania oraz jego zwrot w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia,
5. odnowienie budynku warsztatowo - biurowego oraz dokonaniu obciążających Najemcę napraw.
6. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę w budynku warsztatowo - biurowym 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.

7. Jeżeli, pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, budynek warsztatowo – biurowy 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.
8. 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.
9. Rozliczenia z tytułu najmu są dokonywane według cen z dnia sporządzenia rozliczenia.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, a w tym w szczególności przepisy 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 Wynajmującego.

§ 12

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Stron.
2. Załączniki do niniejszej umowy stanowią:
3. Mapa gospodarcza z lokalizacją nieruchomości,
4. Protokół zdawczo-odbiorczy z dnia [],
5. Obowiązki wynajmującego i Najemcy w zakresie konserwacji, napraw i utrzymania budynku.
6. zgoda dyrektora RDLP w Szczecinku z dnia [17.11.2021 r.], znak: [ZS.2217.1.465.2021.KO]

.....

(WYNAJMUJĄCY)

.....

(NAJEMCA)