

**Umowa najmu budynku mieszkalnego nr
zawarta w dniu 13.02.2023 r. w Sulechowie pomiędzy:**

Znak spr.: SA.2130.51.2022

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Sulechów z siedzibą w Sulechowie ul. Bankowa 2, 66-100 Sulechów, NIP 9270003326, REGON 970040184, reprezentowanym przez Jarosława Pańczuka – Nadleśniczego Nadleśnictwa Sulechów z siedzibą w Sulechowie, zwanego w treści umowy „Wynajmującym”,

a

..... z siedzibą w NIP,
REGON, reprezentowanym przez, zwanego w treści umowy „Najemcą”,

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 Sulechów obręb ewidencyjny Sulechów oznaczonej jako działka nr 245/6, w powszechnej ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę Zielonogórskiego, na której znajduje się budynek biurowy, o nr inw. 105/1 (adres leśny: 14-10-3-04-245-o-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 jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 672, 1726, 2311) przy zawarciu niniejszej umowy reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem budynek biurowy nr inw. 105/1, zwany dalej „budynkiem”, położony w Sulechowie, ul. Bankowa 2, 66-100 Sulechów, o łącznej powierzchni użytkowej **737,00 m²**, składający się z pomieszczeń, wymienionych w protokole zdawczo - odbiorczym (załącznik nr 2) razem z wyposażeniem ruchomym stanowiący załącznik numer 3 do umowy. Budynek składa się z 14 pomieszczeń biurowych, serwerowni, sekretariatu, sali konferencyjnej, pomieszczenia socjalnego i 2 WC, które wraz z ciągami komunikacyjnymi stanowią powierzchnię użytkową **401,90 m²** na 1 piętrze oraz z 11 pomieszczeń biurowych, pomieszczenia magazynowego, 2 pomieszczeń technicznych, pomieszczenia socjalnego i 2 WC, które wraz z ciągami komunikacyjnymi stanowią powierzchnię użytkową **335,10 m²** na parterze.
3. W chwili podpisywania niniejszej umowy Wynajmujący posiada zawartą umowę najmu wydzielonego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej **72,24 m²**, zawartą do dnia 01.07.20230 roku. Do powyższego lokalu mieszkalnego podpisane są osobne umowy na dostawę energii elektrycznej oraz paliwa gazowego, które będą obciążać bezpośrednio Wynajmującego. Powierzchnie ww. lokalu mieszkalnego nie są wliczone do zestawienia w § 1 pkt 2 oraz pkt 5.
4. Pomieszczenia wymienione w § 1 pkt 3 objęte są układem centralnego ogrzewania obiektu, Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów ogrzewania całego budynku.

5. Budynek wyposażony jest w instalację gazową, wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania gazowego, kanalizacyjną, odgromową, telefoniczną oraz sieć komputerową.
6. Do budynku przynależą, jako jego części składowe, służące zaspokajaniu potrzeb Najemcy, niewchodzące w skład powierzchni użytkowej pomieszczenia przynależne: piwnice o powierzchni użytkowej **55,21 m²**, strych o powierzchni użytkowej **240,84 m²** oraz korytarz na parterze o powierzchni użytkowej **11,28 m²**, łącznie **307,33 m²**.
7. Wraz z budynkiem przekazuje się prawo do korzystania z niezbędnych gruntów, wyszczególnionych w załączniku nr 1 (mapa gospodarcza), oznaczonych jako działki nr 245/6 (8,87 a) i 245/8 (1,21 a) w powszechnej ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę Zielonogórskiego o łącznej powierzchni **10,08 arów**.
8. Najemca oświadcza, że znany jest mu obowiązek składania deklaracji i informacji w zakresie płacenia podatku od nieruchomości za wszystkie przekazane budynki i grunt.
9. Budynek został przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym 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.
10. Datę określoną w protokole zdawczo – odbiorczym uznaje się za datę przekazania Najemcy budynku. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 9 stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
11. Najemca oświadcza, że stan budynku jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.
12. W razie wykonania przez Wynajmującego lub przez Najemcę, po uzyskaniu zgody, o której mowa w § 4 ust. 5 umowy, robót mających wpływ na stan techniczny budynku 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.
13. Najemca będzie wykorzystywał budynek, o którym mowa w ust.2 z przeznaczeniem wyłącznie na cele biurowe.
14. Zmiana przeznaczenia budynku wymienionego w ust. 2 wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
15. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian określonych w ust. 12, bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia.
16. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie tablicy informacyjnej zawierającej nazwę Najemcy.

§ 2

1. Z tytułu najmu Najemca będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz w wymiarze miesięcznym w kwocie netto zł, (netto słownie:).
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 w § 3 ust. 1.
4. Czynsz Najemca będzie uiszczać z góry za każdy miesiąc w terminie do 10. dnia miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr 45 2030 0045 1110 0000 0052 6490.
5. Kwota czynszu za pierwszy miesiąc najmu tj. od do wynosi zł. Zapłata nastąpi do dnia

6. Kwota czynszu najmu będzie corocznie waloryzowana w przypadku wzrostu rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług.
7. Waloryzacja czynszu w sposób opisany w ust. 6 nie wymaga informowania o tym fakcie Najemcy.
8. Waloryzacja czynszu w sposób opisany ust. 6 nie wymaga aneksowania niniejszej umowy.
9. W wysokość czynszu wliczona jest opłata za cały przedmiot najmu.
10. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Najemca ma obowiązek doliczania do czynszu odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie oraz rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, zgodnie z art. 10 Ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
11. Płatności dokonywane przez Najemcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz, pozostałe opłaty.
12. W przypadku, gdy właściwy organ podatkowy wyda ostateczną decyzję administracyjną obciążającą Wynajmującego kwotą podatku należnego od nieruchomości lub części nieruchomości będącej przedmiotem umowy, wartość należnego od Najemcy czynszu netto ulegnie zwiększeniu o wysokość należnego podatku, co nie wymaga zmiany treści umowy.
13. Zasada wskazana w ust.12 ma zastosowanie również w sytuacji, gdy Wynajmujący zostanie zobowiązany do zapłaty podatku za okres poprzedzający wydanie decyzji administracyjnej.
14. W przypadkach wskazanych w ust. 12 i 13 Wynajmujący powiadomi w formie pisemnej dzierżawcę o zmianie wysokości czynszu, oraz o przyczynie zmiany, przedkładając nowe wyliczenie wartości czynszu, a także ewentualne rozliczenie za okres wsteczny.
15. Wraz z powiadomieniem wskazanym w ust. 14 Wynajmujący prześle Najemcy fakturę VAT odpowiadającą wartości podatków i opłat poniesionych przez Wynajmującego.
16. W przypadkach wskazanych w niniejszym paragrafie Najemca zobowiązuje się bezwarunkowo do zapłaty podwyższonego czynszu, także za okres wsteczny.

§ 3

1. Najemcę obciążają dodatkowo opłaty za wszystkie przejęte media, tj.: wodę i ścieki, energię elektryczną gaz oraz ochrona obiektu.
2. Najemca zobowiązany jest w terminie do protokolarnego przejęcia liczników i ich stanów za media tj.: wodę i ścieki, energię elektryczną oraz gaz.
3. Po zakończeniu okresu obowiązywania umowy Strony dokonają protokolarnie przekazania liczników i ich stanów za media przynależne do przedmiotu najmu.
4. Na podstawie ust. 2 i 3 strony dokonają zmiany umów z dostawcami poszczególnych mediów.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać budynek wyłącznie na cele biurowe.
2. Najemca zobowiązuje się używać budynek z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać go 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 dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny budynku dostosowany do wymagań właściwych służb nadzoru architektoniczno - budowlanego, oraz dbałości o grunt przyległy, trawniki i nasadzenia.

5. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać bez pisemnej zgody Wynajmującego i pozwoleń wymaganych prawem budowlanym zmian naruszających w sposób trwały substancję budynku, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowa otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
6. Najemca może dokonać w budynku oraz w pomieszczeniach przynależnych, 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 oraz pomieszczeniach przynależnych 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.
9. Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do utrzymania w stanie zapewniającym bezpieczeństwo przechodniów i właściwej estetyki chodnika przylegającego do przedmiotu najmu od strony ulicy Bankowej. Najemca odpowiada za szkody osób trzecich korzystających z chodnika wynikłe z jego nieprawidłowego utrzymania.
10. Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do przeprowadzenia w roku 2023 spisu z natury (inventaryzacji środków trwałych oraz przedmiotów długotrwałego użytkowania) inwentarza określonego w załączniku nr 3 do niniejszej według stanu na dzień 31 października oraz przekazania go do Nadleśnictwa Sulechów do 30 listopada tego roku na obowiązujących arkuszach spisu z natury podpisanych przez Najemcę.
11. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych, wewnętrznych kontroli wynajmowanego budynku i jego otoczenia w granicach działki, która jest przedmiotem najmu oraz prawo wydawania poleceń dotyczących prawidłowej realizacji umowy najmu zgodnie z jej celem.
12. W przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązków określonych powyżej Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie bieżących napraw budynku i znajdującego się w nim wyposażenia, w tym wewnętrznych instalacji znajdujących się w budynku przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego. W szczególności Najemcę obciążają naprawy podłóg, drzwi, płytek ściennych, wewnętrznej instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, urządzeń sanitarnych i malowanie ścian.
2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i innych przepisów regulujących zasady utrzymania budynków administracyjno – biurowych do prowadzenia przez niego działalności gospodarczej, o której mowa w § 1 ust. 13 i ponosi samodzielną odpowiedzialność z powyższego tytułu przed odpowiednimi organami kontroli.
3. Remont w trakcie trwania umowy Najemca przeprowadza we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z przepisami prawa budowlanego po wcześniejszym powiadomieniu Wynajmującego i nie ma prawa do zwrotu nakładów z powyższego tytułu w przypadku rozwiązania umowy.
4. Remont polegający na ulepszeniu środka trwałego /modernizacji/ wymaga uzgodnienia i zgody Wynajmującego.
5. Jeżeli ulepszenia zostały dokonane bez pisemnej zgody Wynajmującego, może on w wypadku rozwiązania umowy żądać przywrócenia budynku do stanu poprzedniego a Najemca nie ma prawa ubiegać się o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów.

§ 6

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o., elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń przez niego nie zawnionych. W tych przypadkach szkody usuwa Najemca na własny koszt.
2. W wypadku konieczności dokonania napraw obciążających Wynajmującego w budynku Najemca jest obowiązany udostępnić swobodny dostęp do budynku po uprzednim powiadomieniu go przez Wynajmującego na 7 dni naprzód przed planowanym rozpoczęciem prac.
3. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia budynku.

§ 7

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 budynek w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki wynikające z umowy, dopuszczając do powstania szkód w budynku,
 - c) wynajął, podjął lub oddał do użytkowania całość lub część przedmiotu umowy,
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.
6. Jeżeli po opuszczeniu budynku przez Najemcę w budynku tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący po pisemnym powiadomieniu, ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
7. Przekazanie budynku Wynajmującemu po rozwiązaniu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo -odbiorczego w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
8. Jeżeli, pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, budynek nie został opuszczony, Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego.

§ 8

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 9

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 siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 10

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

§ 11

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

Załączniki:

1. Mapa gospodarcza z lokalizacją nieruchomości
2. Protokoły zdawczo odbiorcze z dnia
3. Protokół wyposażenia ruchomego z dnia.....

Jarosław Pańczuk

Nadleśniczy

/podpisano elektronicznie/

.....

WYNAJMUJĄCY

.....

NAJEMCA