

UMOWA NAJMU Nr
POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO

(znak sprawy:)

zawarta w dniu w Polanowie pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Polanów z siedzibą w Polanowie przy ul. Klonowej 12, 76-010 Polanów, reprezentowanym przez **Jacka Todysa – Nadleśniczego**, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a

....., zamieszkałym w zwanym w treści umowy „Najemcą” o następującej treści:

§ 1.

Podstawą zawarcia umowy jest zgoda Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinku na najem nieruchomości administrowanej przez Nadleśnictwo Polanów, zawarta w piśmie Zn. spr.: ZS.2217.1.301.2021.KO z dnia 06.10.2021 r.

§ 2.

Przedmiot umowy

Przedmiotem umowy jest najem nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Polanów, obejmującej **pomieszczenie gospodarcze nr** o powierzchni użytkowej **17,00 m²** położone w budynku gospodarczym o numerze inwentarzowym w miejscowości 76-010 Polanów, ul. Żwirowa, adres leśny: 11-24-1-11-359-p-00, leśnictwo Zacisze, działka nr 4/12 (sklasyfikowana jako B), obręb ewidencyjny Polanów 7 wraz z częścią działki nr 4/12 o powierzchni 63,03 m², obejmującą grunt pod pomieszczeniem gospodarczym oraz udział w działce nr 4/12 stanowiący dojazd i dojazd do pomieszczenia gospodarczego.

§ 3.

Cel i przeznaczenie umowy

1. Wynajmujący oddaje Najemcy przedmiot umowy do odpłatnego używania z przeznaczeniem na cele składowe.

2. W najmowanej nieruchomości obowiązuje **zakaz prowadzenia działalności gospodarczej**.
3. Najemca będzie użytkował przedmiot umowy zgodnie z jego przeznaczeniem.
4. Najemca zobowiązany jest do użytkowania najmowanej nieruchomości w sposób racjonalny, nie powodujący zmniejszenia jej wartości ponad miarę, wynikającą z normalnego używania i zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki.
5. Najemca zobowiązuje się do zachowania przedmiotu umowy we właściwym stanie technicznym oraz dokonywania na własny koszt wszelkich bieżących napraw, które okażą się konieczne.
6. Najemca zobowiązany jest do użytkowania najmowanej nieruchomości w taki sposób, aby nie stanowiło to uciążliwości dla innych użytkowników budynku.
7. Najemca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnia najmowanej nieruchomości oraz jej stan są mu znane i że nie będzie z tego tytułu rościł pretensji do Wynajmującego.
8. Przekazanie nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu przekazania-przejęcia, do którego załączona zostanie mapka z naniesioną lokalizacją najmowanej nieruchomości.
9. Protokół przekazania-przejęcia jest integralną częścią umowy i stanowi załącznik do przedmiotowej umowy.
10. Datę określoną w protokole przekazania-przejęcia uznaje się za datę przekazania przedmiotu umowy.

§ 4.

Czas trwania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony z terminem obowiązywania **od dnia** **do dnia 01.09.2024 r.**

§ 5.

Czynsz najmu

1. Za używanie przedmiotu umowy Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości **zł netto (słownie: złotych 00/100) miesięcznie**. Kwota czynszu nie obejmuje podatku VAT, który zostanie doliczony przez Wynajmującego w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
2. Stawka czynszu ustalona została w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.
3. Czynsz ustalony w ust. 1 Najemca zobowiązany jest opłacać do ostatniego dnia

każdego miesiąca za dany miesiąc.

4. Należność, o której mowa w ust. 1. należy wpłacać w kasie Nadleśnictwa Polanów lub na jego konto BGŻ Koszalin 28 2030 0045 1110 0000 0048 5280.
5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za energię elektryczną, wodę dla celów gospodarczych oraz odprowadzanie nieczystości ciekłych.
6. Pierwszy czynsz najmu zostanie naliczony w wysokości proporcjonalnej do dni najmu w pierwszym miesiącu najmu.
7. Płatności dokonywane przez Najemcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz.
8. Czynsz ustalony w ust. 1 ulega waloryzacji rocznej, w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony w Komunikacie Prezesa GUS, za poprzedni rok. W przypadku wskaźnika ujemnego, czynsz nie będzie podlegał obniżeniu.
9. Każda kolejna waloryzacja liczona jest od stawki czynszu z poprzedniego roku. Zmiana wysokości czynszu, w trybie o jakim mowa w niniejszym ustępie **nie wymaga aneksu do umowy**.
10. Czynsz najmu w zmienionej wysokości obowiązywać będzie od pierwszego stycznia każdego roku.

§ 6.

Podatek

1. Niezależnie od czynszu Najemca zobowiązany jest płacić właściwym organom podatek od gruntu i budynku oraz składać właściwe deklaracje podatkowe.
2. Najemca zobowiązuje się do zgłoszenia przedmiotu umowy w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy do właściwego urzędu gminy ze względu na miejsce położenia nieruchomości gruntowej celem opodatkowania bez względu na fakt wystąpienia zwolnienia z podatku.

§ 7.

Utrzymanie i używanie Przedmiotu najmu

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość wejścia na nieruchomość celem przeprowadzenia m. in. kontroli terenowej w zakresie zgodności sposobu wykorzystania wynajmowanej nieruchomości z celami wskazanymi w umowie, a także zgodności z przepisami prawa odnoszącymi się do przedmiotu umowy.
2. Wynajmujący zastrzega sobie następujące warunki umowy:

- 2.1. Najemca zobowiązany jest w trakcie trwania umowy najmu do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy o lasach i przepisów wykonawczych oraz aktów administracyjnych indywidualnych wydanych w oparciu o delegację ustawową przez jednostki organizacyjne Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, w tym Nadleśniczego i Dyrektora DGLP i RDLP oraz zarządzeń normujących zasady urządzenia lasu i wszelkich innych przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska, przyrody.
- 2.2. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości na przedmiocie umowy oraz w najbliższym otoczeniu.
- 2.3. Najemcy nie wolno składować jakichkolwiek odpadów na przedmiocie umowy.
- 2.4. Ewentualne planowane przez Najemcę remonty lub ulepszenie pomieszczenia gospodarczego może być dokonywane tylko na pisemny wniosek Najemcy i za zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, a nakłady z tym związane pokrywane będą przez Najemcę, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów od Wynajmującego.
- 2.5. Na gruncie będącym przedmiotem najmu **zabronione jest posadawianie obiektów budowlanych** (zdefiniowanych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.), wymagających oraz niewymagających zgłoszenia lub pozwolenia na budowę.
- 2.6. Najemca nie może na najmowanym gruncie stawiać budynków i budowli trwale związanych z gruntem oraz dokonywać innych zmian.
- 2.7. Ewentualne planowane przez Najemcę naniesienia nietrwale związane z gruntem mogą być dokonywane tylko na pisemny wniosek Najemcy i za pisemną zgodą Wynajmującego udzieloną na piśmie pod rygorem nieważności, a koszty z tym związane pokrywane będą przez Najemcę bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.
- 2.8. Najemca nie może, bez zgody Wynajmującego, zmienić rodzaju użytkowania przedmiotu umowy.
- 2.9. Najemca zobowiązany jest w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wynajmującemu przedmiot umowy w celu dokonania okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach, doraźnego przeglądu stanu technicznego.
- 2.10. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa, Najemca zobowiązuje się do:

- 2.10.1. używania pomieszczenia zgodnie z przepisami bhp,
- 2.10.2. przestrzegania przepisów i zasad bezpieczeństwa pożarowego, w tym wyposażenia wynajmowanego pomieszczenia w sprzęt ppoż. i gaśnice.

§ 8.

Dostęp i odpowiedzialność

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe z przyczyn od niego niezależnych, za takie w szczególności poczytuje się działania sił przyrody lub osób trzecich. Odpowiedzialność osób trzecich podlega wyłączeniu również z tej przyczyny, że do obowiązków Najemcy należy zapewnienie właściwego nadzoru nad przedmiotem umowy.
2. Najemcy nie przysługuje odszkodowanie ze strony PGL LP za poniesione straty materialne na skutek pożaru i innych klęsk żywiołowych lub grabieży.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe na przedmiocie umowy.
4. Bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, Najemca nie ma prawa:
 - 4.1. udostępniania przedmiotu umowy osobom trzecim;
 - 4.2. poddzierżawiania przedmiotu umowy osobom trzecim;
 - 4.3. ustanawiania na przedmiocie umowy jakichkolwiek innych praw.

§ 9.

Wypowiedzenie i rozwiązanie

1. Umowa może być rozwiązana przez jej Strony w drodze porozumienia w każdym terminie lub w drodze wypowiedzenia wynoszącego 3 (trzy) miesiące, kończącego się na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - 2.1. Przedmiot umowy zostanie uznany za niezbędny dla potrzeb prowadzonej przez Wynajmującego gospodarki leśnej.
 - 2.2. Przedmiot umowy przeznaczony zostanie do sprzedaży.
 - 2.3. Stan techniczny przedmiotu umowy uzasadniał będzie potrzebę przeprowadzenia jego remontu lub rozbioru.
3. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy:

- 3.1. Najemca zalega z należnym czynszem najmu za dwa pełne okresy płatności. W takich przypadkach Wynajmujący zobowiązany jest wezwać w formie pisemnej Najemcę do zapłaty zaległego czynszu, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin, nie krótszy niż 14 dni od doręczenia wezwania i dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu, umowa może ulec rozwiązaniu poprzez pisemne oświadczenie złożone Najemcy.
- 3.2. Najemca poddierżawi przedmiot umowy lub jego część osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- 3.3. Najemca odda przedmiot umowy lub jego część osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- 3.4. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot umowy w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, określonym w § 3. W takich przypadkach Wynajmujący zobowiązany jest wezwać w formie pisemnej do zaprzestania naruszeń postanowień umowy, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin, nie krótszy niż 14 dni od doręczenia wezwania i dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu, umowa może ulec rozwiązaniu poprzez pisemne oświadczenie złożone Najemcy.
- 3.5. Najemca nie dba o należyty stan techniczny i sanitarny przedmiotu umowy, działając w sposób narażający na zniszczenie przedmiotu umowy ponad normalny stopień jego zużycia.
- 3.6. Najemca dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień umowy.

§ 10.

Zwrot Przedmiotu najmu

1. Najemca po zakończeniu umowy najmu zwróci przedmiot umowy Wynajmującemu w stanie jaki istniał w dniu przekazania. W przypadku nie przywrócenia przedmiotu umowy do stanu jaki istniał w dniu przekazania w uzgodnionym przez Strony terminie, Wynajmujący ma prawo przywrócić do stanu pierwotnego na koszt Najemcy.
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.
3. Najemca usunie z przedmiotu umowy wszelkie pojazdy, maszyny, narzędzia będące własnością Najemcy. W przypadku nie usunięcia ww. sprzętów będących własnością Najemcy w uzgodnionym przez Strony terminie Wynajmujący ma prawo usunąć i zabezpieczyć je na koszt Najemcy.

4. Najemca po zakończeniu umowy najmu zobligowany jest do usunięcia nakładów (ulepszeń) poniesionych przez Najemcę, które powstały w czasie trwania umowy. W przypadku nie usunięcia nakładów (ulepszeń) powstałych w czasie trwania umowy najmu Wynajmujący usunie na koszt Najemcy bądź pozostawi Wynajmującemu bez prawa zwrotu Najemcy poniesionych przez Najemcę nakładów.
5. Za okres od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy do czasu przekazania przedmiotu umowy Wynajmującemu Najemca zapłaci wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości czynszu.
6. Przekazanie przedmiotu umowy Wynajmującemu odbędzie się na gruncie w obecności osób wyznaczonych przez Wynajmującego i sporządzeniu protokołu przekazania-przejęcia określającego jego stan techniczny.

§ 11.

Klauzula o zachowaniu tajemnicy

Strony Umowy zobowiązują się zachować w tajemnicy wszelkie informacje uzyskane w związku z realizacją niniejszej Umowy.

§ 12.

Dane osobowe

Administratorem danych osobowych Najemcy jest Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Polanów, ul. Klonowa 12, 76-010 Polanów. Dane osobowe Najemcy będą przetwarzane w celu zawarcia i realizacji niniejszej umowy. Więcej informacji w zakresie przetwarzania danych osobowych znajduje się na stronie internetowej <https://polanow.szczecinek.lasy.gov.pl/> oraz w siedzibie Administratora.

§ 13.

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych umową zastosowanie ma Kodeks cywilny.
2. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy będą dokonywane za zgodą obu Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności w postaci aneksu do umowy.
3. Wszelkie spory wynikające z umowy, w tym także dotyczące jej ważności lub interpretacji postanowień, strony poddają rozstrzygnięciu przez Sąd miejscowo właściwy dla Wynajmującego.
4. Strony ustalają adresy dla doręczeń:
 - 4.1 Wynajmujący: Nadleśnictwo Polanów, ul. Klonowa 12, 76-010 Polanów.
 - 4.2 Najemca:

- 4.3 Wysyłanie korespondencji na powyższe adresy skutkuje uznaniem korespondencji za doręczoną z upływem 7 dni od daty wysłania mimo jej nie odebrania.
- 4.4 Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadomienia o zmianie adresu.
5. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w celu i zakresie realizacji niniejszej umowy.
6. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy, jeden dla Wynajmującego.

Załącznik stanowiący integralną część umowy:

1. Protokół przekazania-przejęcia.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

.....

.....

Protokół przekazania-przejęcia

spisany w dniu w sprawie przekazania/przejęcia pomieszczenia gospodarczego nr Polanowie przy ul. Żwirowej wraz z częścią działki nr 4/12 pomiędzy:

Nadleśnictwem Polanów, ul. Klonowa 12, 76-010 Polanów, reprezentowanym przez **Nadleśniczego Pana Jacka Todysa**, jako **stroną przekazującą**,

a

Panią/Panem zam....., jako **stroną przejmującą**,

zwanymi w treści protokołu łącznie „**Stronami**”.

Protokół spisuje się na podstawie § 3 ust. 8 umowy najmu nr pomieszczenia gospodarczego zawartej pomiędzy Stronami w Polanowie w dniu

1. **Nadleśnictwo Polanów przekazuje, a Pani/Pan przejmuje pomieszczenie gospodarcze nr o powierzchni użytkowej 17,00 m²** położone w budynku gospodarczym o numerze inwentarzowym..... w miejscowości 76-010 Polanów, ul. Żwirowa, adres leśny: 11-24-1-11-359-p-00, leśnictwo Zacisze, działka nr 4/12, obręb ewidencyjny Polanów 7 wraz z **częścią działki gruntu nr 4/12** o pow. 63,03 m², obejmująca grunt pod pomieszczeniem gospodarczym oraz udział w działce nr 4/12 stanowiący dojazd i dojazd do pomieszczenia gospodarczego.
2. Opis stanu technicznego pomieszczenia gospodarczego, będącego przedmiotem przekazania:
Stan techniczny pomieszczenia oraz znajdujących się w nim instalacji i urządzeń ocenia się jako
3. Protokół sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 egzemplarzu dla każdej ze Stron.
4. W załączeniu mapa z naniesioną lokalizacją najmowanej nieruchomości.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Strona przekazująca:

Strona przejmująca: