

Umowa najmu pomieszczeń biurowych nr
zawarta w dniu 16.02.2024 r. w Sulechowie pomiędzy:

Znak spr.: SA.2130.16.2024

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
wSulechów 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 2023 r. poz. 1356, 1688, 1933) przy zawarciu niniejszej umowy reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem część budynku biurowego nr inw. 105/1, zwaną dalej „budynkiem”, położoną w Sulechowie, ul. Bankowa 2b, 66-100 Sulechów, składającą się z pomieszczeń biurowych o nro łącznej powierzchni m², wymienionych w protokole zdawczo-odbiorczym (załącznik nr 2) razem z wyposażeniem ruchomym stanowiącym załącznik numer 3 do umowy.
3. Pomieszczenia wymienione w § 1 pkt 2 objęte są układem centralnego ogrzewania obiektu, Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów zużycia paliwa gazowego w przypadku chęci z jego korzystania.
4. Budynek wyposażony jest w instalację gazową, wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania gazowego, kanalizacyjną, odgromową, telefoniczną oraz sieć komputerową.
5. Budynek został przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym, 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. 5 stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
7. Najemca oświadcza, że stan budynku jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.
8. 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.

9. Najemca będzie wykorzystywał budynek, o którym mowa w ust.2 z przeznaczeniem wyłącznie na cele biurowe.
10. Zmiana przeznaczenia budynku wymienionego w ust. 2 wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
11. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian określonych w ust. 10, bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia.
12. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie tablicy informacyjnej zawierającej nazwę Najemcy.

§ 2

1. Z tytułu najmu Najemca będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego czynsz w wysokości zł netto za 1 m², co w wymiarze miesięcznym stanowi kwotę netto zł, (netto słownie:).
2. Do powyższej stawki zostanie doliczony podatek od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, który na terenie Gminy Sulechów w 2024 roku wynosi rocznie zł netto za 1 m², co w wymiarze miesięcznym stanowi kwotę netto zł (netto słownie:).
3. Ilekroć stawka czynszu obejmuje podatek VAT, stosuje się podatek w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury.
4. Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, wynikających z korzystania z pomieszczeń, o których mowa w w § 3 ust. 1.
5. 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.
6. W wysokość czynszu wliczona jest opłata za cały przedmiot najmu.
7. 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 równowartości 40 euro z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności.
8. Płatności dokonywane przez Najemcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz, pozostałe opłaty.

§ 3

1. Najemcę obciążają dodatkowo opłaty za wszystkie przejęte media, tj.: wodę i ścieki, energię elektryczną oraz gaz.
2. Koszty wymienione w ust. 1 będą refakturowane przez Wynajmującego na podstawie faktur od dostawców w oparciu o odczyty liczników.

§ 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 zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych, wewnętrznych kontroli wynajmowanego budynku dotyczących prawidłowej realizacji umowy najmu zgodnie z jej celem.
10. W przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązków określonych powyżej Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i innych przepisów regulujących zasady utrzymania budynków administracyjno – biurowych do prowadzenia przez niego działalności gospodarczej w branży, o której mowa w § 1 ust. 10 i ponosi samodzielną odpowiedzialność z powyższego tytułu przed odpowiednimi organami kontroli.
2. 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.
3. Remont polegający na ulepszeniu środka trwałego /modernizacji/ wymaga uzgodnienia i zgody Wynajmującego.
4. 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 zainicjowanych. 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 nieokreślony od 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 budynek w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki wynikające z umowy, dopuszczając do powstania szkód w budynku,
 - c) wynajął, podnajął lub oddał do używania całość lub część przedmiotu umowy,
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.
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 oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie 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

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

Jarosław Pańczuk

Nadleśniczy

/podpisano elektronicznie/

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA

Załączniki:

1. Mapa gospodarcza z lokalizacją nieruchomości,
2. Protokół zdawczo odbiorczy,
3. Protokół wyposażenia ruchomego