**Załącznik nr 15 do SWZ**

**Wzór umowy najmu**

**obiektów szkółkarskich**

**zawarta w dniu ……………...… w …………….. pomiędzy:**

**Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Łuków**, Ławki 56a, 21-400 Łuków, NIP 825-000-42-85, reprezentowanym przez Nadleśniczego

mgr inż. Grzegorza Ussa, zwanym w treści umowy **„Wynajmującym”**,

a

……………………………………………………………………………………………………………

NIP …………………….

zwanym(ą) 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 Łuków obręb ewidencyjny Krynka*,* oznaczonej jako działka nr 1420, w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę Łukowskiego, na której znajduje się budynek wielofunkcyjny w którym znajdują się pomieszczenia socjalne i, że na podstawie art. 35 ust. 1 pkt 1, w zw. z art. 35 ust. 1 pkt 2a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023r., poz. 1356 ze zm.) przy zawarciu niniejszej umowy reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.
2. Wynajmujący działając na podstawie art. 39 wymienionej ustawy o lasach, po uzyskaniu zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie z dnia ……………………………………., znak: …………………………………….. oraz w związku z realizacją przez Najemcę, jako Wykonawcę, zadań z zakresu Pakietu III na podstawie umowy zawartej po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na „*Wykonywanie usług z zakresu gospodarki leśnej na terenie Nadleśnictwa Łuków w roku 2024*” nr \_\_\_ z dnia \_\_\_\_, oddaje Najemcy w najem lokal socjalny znajdujący się w budynku wielofunkcyjnym, nr inw. 108/1927*,* zwany dalej „lokalem”, położony w Leśnictwie Ławki,składający się z następujących pomieszczeń:

* pokój socjalny o powierzchni użytkowej 14,80 m²;
* schowek o powierzchni użytkowej 1,97 m2;
* szatnia o powierzchni użytkowej 13,20 m2;
* toaleta o powierzchni użytkowej 7,54 m2

z przeznaczeniem dla bezpośredniego zaspokajania socjalnych potrzeb pracowników zatrudnionych przez Najemcę przy wykonywaniu prac na szkółce w Leśnictwie Ławki na rzecz Wynajmującego, na podstawie powołanej wyżej umowy.

1. Lokal wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, ogrzewania*.*
2. Lokal zostanie przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy, w którym określony zostanie stan techniczny lokalu, stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
3. Datę określoną w protokole zdawczo – odbiorczym uznaje się za datę przekazania Najemcy lokalu. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 4 stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
4. Najemca oświadcza, że stan lokalu jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.

**§ 2**

1. Z tytułu najmu Najemca, będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz najmu,

w wysokości 1214,92 PLN (słownie: jeden tysiąc dwieście czternaście złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) netto powiększony o podatek VAT w stawce 23% tj. w wysokości 279,43 PLN (słownie: dwieście siedemdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści trzy grosze), kwota brutto 1494,35 PLN (słownie: jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt cztery złote trzydzieści pięć groszy) w okresie od przekazania lokalu do dnia jego zwrotu Wynajmującemu.

1. Czynsz najmu Najemca będzie uiszczać z góry za każdy miesiąc w terminie do 10. dnia miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w banku PEKAO S.A. nr rachunku: 70124026981111001045207144 lub gotówką w kasie Wynajmującego.
2. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca ma obowiązek doliczania do czynszu odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, za każdy dzień opóźnienia w zapłacie.
3. Płatności dokonywane przez Najemcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz, pozostałe opłaty.

**§ 3**

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal wyłącznie na zaspokajanie potrzeb socjalnych pracowników zatrudnionych przez Najemcę przy wykonywaniu prac na szkółce w Leśnictwie Ławki na rzecz Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się używać lokal z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa w tym dbać o należyty porządek w lokalu.
3. Najemca zobowiązuje się dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak np. klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku*.*
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących zasad p.poż.
5. Najemcy nie wolno wprowadzać jakichkolwiek zmian w lokalu.
6. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji lokalu i przynależnych do lokalu pomieszczeniach i budynkach wynikłe wskutek normalnego zużycia.
7. Najemca nie ma prawa oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w najem lub podnajem części lub całości lokalu.

**§ 4**

1. Najemca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wynajmującemu lokal oraz przynależne do lokalu pomieszczenia i budynki w celu dokonania:
   1. okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu i przynależności oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania,
   2. za Najemcę obciążających go niezbędnych napraw, o których mowa w ust. 4, jeżeli Najemca pomimo uprzedniego wezwania, nie wykonuje ich w terminie wyznaczonym.
2. Jeżeli lokal bądź przynależne pomieszczenie lub budynek wymaga wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Wynajmujący zawiadamia Najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a Najemca jest obowiązany udostępnić mu lokal w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw Wynajmujący jest obowiązany pozostawić lokal lub jego część w stanie w jakim znajdował się w chwili udostępnienia.
3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w budynku lub lokalu, Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do ich niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Najemca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu lub budynku, w razie potrzeby, w obecności właściwych organów.
4. Najemca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wynajmującego, na koszt Najemcy, obciążających go napraw, których nie wykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynku. Przed wykonaniem zastępczym Wynajmujący pisemnie wezwie Najemcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie.

**§ 5**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony na czas realizacji przez Najemcę zadań, na podstawie umowy, o której mowa w § 1 ust. 2.
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 lokalu 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,

c) wynajął, podnajął lub oddał do używania całość lub część przedmiotu umowy.

3. Wypowiedzenie umowy powinno być dokonane w formie pisemnej i doręczone drugiej stronie umowy osobiście lub listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru.

4. Strony mogą dokonać rozwiązania umowy w każdym czasie, po uprzednim wzajemnym porozumieniu.

**§ 6**

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca jest zobowiązany opuścić lokal w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. Przez opuszczenie lokalu rozumie się:
   1. opróżnienie lokalu oraz z będących własnością Najemcy sprzętów i urządzeń, elementów wyposażenia,
   2. przywrócenie stanu lokalu i przynależności, jaki istniał w dacie ich przekazania oraz ich zwrot w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.
3. Najemcy nie wolno, bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, dokonywać jakichkolwiek zmian w tym ulepszeń w lokalu. W razie naruszenia powyższego zakazu Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę w lokalu i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać bez zwrotu ich wartości.
4. Jeżeli, pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, lokal wraz z przynależnościami nie został opuszczony, Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie od Najemcy w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.
5. 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.

**§ 7**

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

**§ 8**

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 9**

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

**§ 10**

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

Załączniki:

1. Mapa gospodarcza z lokalizacją nieruchomości
2. Protokół zdawczo odbiorczy

**…………………………………………… …………………………………………**

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**