



Umowa najmu budynku gospodarczego o nr inw. 180/514 nr SA.2217.....2020

Zawarta w dniu w Leżajsku pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Leżajsk z siedzibą w Leżajsku, 37-300 Leżajsk, ul. Tomasza Michałka 48, NIP: 816-00-02-354, REGON: 690026999,

zwanym dalej w treści umowy **Wynajmującym**,

reprezentowanym przez:

Nadleśniczego Nadleśnictwa Leżajsk - mgr inż. Zenona Szkamruka,

a

.....

zwanym dalej w treści umowy **Najemcą**,

na podstawie:

- § 13.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 6 grudnia 1994 roku w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe (Dz. U. z dnia 22 grudnia 1994 roku, nr 134, poz. 692);
- Zgody Dyrektora RDLP w Krośnie, znak spr.: z dnia,
- Zarządzenia nr 22/2017 Nadleśniczego Nadleśnictwa Leżajsk z dnia 29.09.2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania opracowane na podstawie wytycznych Dyrektora RDLP w Krośnie zawartych w piśmie z dnia 08.04.2010 r., znak spr.: ZZ-2126-81/2010

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą pozostającej w zasobach Lasów Państwowych, zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa położonej w gminie Sokołów Małopolski, obręb ewidencyjny Wólka Niedźwiedzka, miejscowość Wólka Niedźwiedzka, działka nr 747/1 oznaczona w powszechnej ewidencji gruntów i budynków jako Ls, na której znajduje się budynek gospodarczy, adres leśny: 04-15-3-09-175-c-00, obręb leśny: Leżajsk, leśnictwo: Marynin, oddz. 175 c, z mapą gospodarczą stanowiącą załącznik nr 1 do umowy) i, że na podstawie art. 35 ust. 1 pkt. 1, oraz pkt. 2a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2015 r., poz. 2100 ze zm.) przy zawarciu niniejszej umowy reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.
2. Budynek gospodarczy wyposażony jest w instalację elektryczną oraz instalację odgromową.
3. Wraz z budynkiem przekazuje się w najem (zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2):
 - a) prawo do korzystania z niezbędnych gruntów, oznaczonych na załączniku nr 1 (mapa gospodarcza), oddz. 175 c.
4. Najemca oświadcza, że znany jest mu obowiązek składania deklaracji i informacji w zakresie płacenia podatku od nieruchomości, podatku leśnego za przekazany budynek i grunt.
5. Budynek został przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym, sporządzonym do

umowy 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.

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 do niego zastrzeżeń.

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.

§ 2

1. Z tytułu najmu Najemca będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego roczny czynsz, który obejmuje:

- budynek o pow. 361 m², w kwocie zł za 1 m², co stanowi łącznie: **zł/rok netto**, (słownie: złotych)

a) za rok **2020** czynsz wyniesie: **zł netto** (słownie: złotych) za dni obowiązywania umowy,

b) czynsz płatny będzie na podstawie wystawionej przez Nadleśnictwo faktury, łącznie za rok z góry do dnia 31 marca każdego roku obowiązywania umowy. Termin płatności wynosi 14 dni od daty wystawienia faktury. Czynsz najmu zostanie powiększony o podatek od towarów i usług według stawki VAT obowiązującej w momencie wystawienia faktury VAT.

c) Czynsz płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony przez bank BNP PARIBAS nr rachunku: 24 2030 0045 1110 0000 0221 1370 lub w kasie Nadleśnictwa. W tytule przelewu należy wskazać: umowa najmu nr SA.2217.....2020 z dnia

2. Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, wynikających z korzystania z budynku, o którym mowa w § 3.

3. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Najemca ma obowiązek doliczania do czynszu odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie.

4. Płatności dokonywane przez Najemcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz, pozostałe opłaty.

5. W gospodarczo uzasadnionych wypadkach Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć wysokość czynszu dotychczasowego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 3

1. Najemca w przypadku chęci korzystania z mediów zobowiązuje się zawrzeć umowy bezpośrednio z dostawcami usług.

2. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z budynku, a w szczególności opłat za dostawę energii oraz odbiór odpadów bezpośrednio na rzecz dostawców ww. usług w terminach i na warunkach określonych przez dostawcę.

3. W przypadku nie zawarcia lub rozwiązania przez Najemcę umów, o których mowa w ust. 2 opłaty eksploatacyjne zostaną rozliczone przez Wynajmującego według wskazań licznika.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać budynek wyłącznie na cele prowadzenia gospodarki rolnej.
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 przestrzegania obowiązujących zasad p/poż.
5. Najemca może dokonać w budynku adaptacji i ulepszeń tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
6. Najemca jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych zgodnie z postanowieniami art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, 1529, z 2018 r. poz. 12) na własny koszt.
7. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za straty w budynku wynikłe w skutek normalnego zużycia.
8. Najemca nie ma prawa oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w najem lub podnajem części lub całości przedmiotu niniejszej umowy.

§ 5

1. Jeżeli budynek wymaga wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Wynajmujący zawiadamia Najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a Najemca jest zobowiązany udostępnić mu przedmiot umowy w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw Wynajmujący jest zobowiązany pozostawić budynek w stanie w jakim znajdował się w chwili udostępnienia.
2. 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 właściwego miejscowo Leśniczego.
3. 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.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia podpisania umowy.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a. używania przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbywania obowiązków wynikających z umowy, dopuszczając do powstania szkód,
 - b. zmiany sposobu przeznaczenia przedmiotu umowy przez Najemcę,
 - c. oddania do bezpłatnego używania, podnajmu całości lub części przedmiotu umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d. udostępniania nieruchomości osobom trzecim,
 - e. zwłoki przez Najemcę z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące,

- f. dokonywania inwestycji, remontów, modernizacji, ulepszenia przedmiotu umowy bez zgody Wynajmującego,
 - g. rażącego lub uporczywego naruszania innych warunków niniejszej umowy.
- 3. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 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.

§ 7

- 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:
 - a) przywrócenie stanu budynku jaki istniał w dacie jego przekazania oraz zwrot w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem naturalnego zużycia,
- 3. Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów poczynionych na przedmiot umowy bez względu na okres trwania Umowy i wysokość poczynionych nakładów.
- 4. Jeżeli, pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania umowy budynek 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.
- 5. 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.
- 6. Rozliczenia z tytułu najmu są dokonywane według cen z dnia sporządzenia rozliczenia.

§ 8

- 1. 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 swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniebdania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 10

- 1. 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 każdej ze Stron.

Załączniki:

1. *Mapa gospodarcza z lokalizacją przedmiotu najmu,*
2. *Protokół zdawczo-odbiorczy*

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA