

Umowa najmu nr

zawarta w dniu pomiędzy:

Nadleśnictwem Kańczuga
37-220 Kańczuga, ul. Węgierska 32
NIP 794-000-31-62

reprezentowanym przez: Juliusza Wójcika – Nadleśniczego
zwanym w treści umowy **Wynajmującym**,

a Panem:

.....

zamieszkały –

PESEL

legitymujący się dowodem osobistym nr wydanym przez

zwanymi w treści umowy **Najemcą**

zwanymi w treści Umowy łącznie „Stronami”

Stosownie do dokonanego wyboru oferty w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego oraz na podstawie § 1 Zarządzenia nr 19/2015 z dnia 1 września 2015 r. Nadleśniczego Nadleśnictwa Kańczuga (znak: ZZ.2217.21.2015) oraz zgody Dyrektora RDLP w Krośnie z dnia 11.01.2017 r. (znak: ZS.2217.232.2016), zostaje zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa składającej się z działki ewidencyjnej nr 1279 o powierzchni 0,1200 ha położonej w miejscowości Śliwnica, gmina Dubiecko, na której posadowiony jest budynek kwatery myśliwskiej jak poniżej:

L.p.	Gmina Obr.ewid.	Rodzaj zabudowy	Pow. użytk./ m ² /	Nr inwent.	Nr działki	Rodzaj użytku	Adres leśny
1.	gm. Dubiecko Śliwnica	Kwaterna myśliwska	68,20	109/982	1279	B-RIVA	0409-2-13-228k

2. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem nieruchomość określoną w pkt. 1 niniejszego paragrafu, zwaną dalej „przedmiotem najmu”, na zasadach określonych niniejszą umową z przeznaczeniem na cele działalności łowieckiej.

§ 2

1. Przejęcie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego z udziałem przedstawicieli lub pełnomocników stron, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Najemca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy obejrzał przedmiot najmu, zapoznał się z jego lokalizacją, granicami i powierzchnią, że stan techniczny i wyposażenie jest mu znane, że akceptuje stan w jakim obecnie się znajduje oraz jest świadom możliwości i ograniczeń dotyczących przedmiotu najmu. Z tego tytułu nie będzie względem Wynajmującego rościł żadnych pretensji zarówno obecnie, jak i w przyszłości.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz netto w wysokości zł (słownie zł: 00/100)
2. Do kwoty czynszu Wynajmujący doliczy obowiązujący podatek VAT w dacie wystawienia faktury.

3. Najemca będzie uiszczać czynsz z góry za każdy miesiąc w terminie do 10 dnia miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego lub gotówką w kasie Wynajmującego.
4. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Wynajmujący ma obowiązek doliczania do czynszu odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień zwłoki w zapłacie.
5. Najemca będzie pokrywał we własnym zakresie wszelkie koszty eksploatacyjne związane z korzystaniem z przedmiotu najmu.
6. W gospodarczo uzasadnionych wypadkach Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć wysokość czynszu dotychczasowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
7. Czynsz będzie waloryzowany raz w roku począwszy od 2018 r. o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszany przez Prezesa GUS na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 748, z późn. zm.). Stawka czynszu wyliczona po uwzględnieniu rewaloryzacji będzie zaokrąglana do pełnego złotego w górę.
8. Zmiana wysokości czynszu związana ze wzrostem wskaźnika nie stanowi zmian warunków umowy i nie wymaga odrębnego aneksu.
9. W przypadku średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem kształtującego się na poziomie poniżej 100,00, czyli w przypadku spadku cen, wysokość czynszu, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu pozostaje na niezmiennym poziomie.
10. Na Najemcy ciąży obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2014 poz. 849 z późn. zm), przez cały okres obowiązywania umowy, bezpośrednio do organu podatkowego właściwego dla miejsca położenia nieruchomości.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu w sposób odpowiadający przeznaczeniu, bieżącego utrzymywania wyposażenia w dobrym stanie technicznym i pełnej gotowości do użytku, w szczególności:
 - a) utrzymywać przedmiot umowy w dobrym stanie sanitarnym i technicznym,
 - b) utrzymywać w przedmiocie najmu ład i porządek (np. odśnieżanie, koszenie, wywóz śmieci)
 - c) przestrzegać przepisów przeciwpożarowych,
 - d) przestrzegać przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. Najemca w przypadku naruszenia powyższych zobowiązań odpowiada przed instytucjami uprawnionymi do nadzoru i kontroli.
3. Działania Najemcy nie mogą naruszać praw osób trzecich.
4. Strony postanawiają, że Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu Najemcy przechowywane w przedmiocie najmu oraz za jakiegokolwiek wypadki lub szkody jakie mogłyby powstać na skutek działania flory i fauny, a w szczególności za szkody wynikłe na skutek powalenia drzew, oderwania się konarów, gałęzi, a także pożarów, obsunięcia gruntu i innych zdarzeń i wypadków losowych.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot najmu w odpowiednim stanie, dokonywać na własny koszt i ryzyko, we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność wszelkich koniecznych nakładów i napraw, w tym wymiany, napraw, bieżącej konserwacji i modernizacji przedmiotu najmu.
2. Strony postanawiają, że Wynajmujący nie ponosi kosztów, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. Najemca przed przystąpieniem do prac opisanych w ust. 1 niniejszego paragrafu zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu szczegółowy zakres planowanych prac i uzyskać na ich wykonanie pisemną zgodę Wynajmującego. Najemca zobowiązany jest także uzyskać pozwolenia i zgody wymagane ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2013 r. poz. 1409 z późn.zm.) oraz przedłożyć uzyskane zgody Wynajmującemu przed rozpoczęciem prac.

4. Najemca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wynajmującego, na koszt Najemcy, obciążających go napraw, których nie wykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie przedmiotu najmu lub nieruchomości sąsiednich. Przed wykonaniem zastępczym Wynajmujący pisemnie wezwie Najemcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie.
5. Najemca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wynajmującemu przedmiot umowy w przypadkach:
 - a) dokonania okresowego, oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego, przeglądu stanu technicznego lokalu i przynależności oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania,
 - b) wykonania za Najemcę, obciążających go niezbędnych napraw, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, jeżeli Najemca pomimo uprzedniego wezwania, nie wykonuje ich w terminie wyznaczonym.
6. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii zagrażającej życiu lub mieniu Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego udostępnienia przedmiotu najmu. Jeżeli Najemca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wynajmujący ma prawo wejścia na przedmiot najmu, w razie potrzeby, w obecności właściwych organów.
7. Najemca nie ma prawa przekazywać w całości ani w części swoich uprawnień wynikających z umowy na rzecz osób trzecich zarówno prawnych jak i fizycznych.
8. Jeżeli Najemca przekaze przedmiot umowy na rzecz osób trzecich ponosi na rzecz Wynajmującego wszelkie opłaty wynikające z niniejszej umowy, aż do dnia zwolnienia przedmiotu umowy i jego protokolarnego przekazania na rzecz Wynajmującego.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec następnego miesiąca kalendarzowego.
3. 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,
 - b) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki wynikające z umowy, dopuszczając do powstania szkód w przedmiocie najmu,
 - c) wynajął, podnajął lub oddał do używania całość lub część przedmiotu najmu,
 - d) używa budynku, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, w którym jest położony.
4. Strony mogą dokonać rozwiązania umowy w każdym czasie, po uprzednim wzajemnym porozumieniu.

§ 7

1. Najemca oświadcza i zobowiązuje się, że zwróci przedmiot umowy Wynajmującemu nie później niż w terminie 7 dni od dnia zakończenia umowy.
2. Przez opuszczenie przedmiotu umowy rozumie się:
 - a) opróżnienie budynków,
 - b) przywrócenie jego stanu, jaki istniał w dacie przekazania oraz zwrot w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia,
 - c) odnowienie przedmiotu najmu oraz dokonania obciążających Najemcę napraw.
3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę bez zgody Wynajmującego i przywrócenia stanu poprzedniego.
4. Jeżeli, pomimo rozwiązania umowy, przedmiot umowy nie został opuszczony, Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki Wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu przedmiotu umowy. 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. 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.

6. Kosztami poniesionymi przez Wynajmującego z tytułu czynności windykacyjnych wobec Najemcy obciążony będzie Najemca.

§ 8

1. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla przedmiotu najmu.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

(do umowy najmu nr z dnia)

Spisany w dniu na okoliczność
.....

Przekazujący:
reprezentowane przez -

Przyjmujący:

1.

Podstawa prawna przekazania – Umowa najmu nr z dnia

2.

Przedmiot przekazania:

2.1. Działka nr

Gmina	Leśnictwo	Działka ewidencyjna	Oddział	Użytek	Powierzchnia [ha]

2.2. Zabudowa

Gmina	Leśnictwo	Rodzaj zabudowy	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Adres leśny	Nr inwentarza

Informacje dodatkowe
.....
.....

3.

Protokół sporządzono w egzemplarzach, po jednym dla Przekazującego i Przyjmującego.

Przekazujący

Przyjmujący