

**UMOWA NAJMU nr ..../2021**

zawarta w dniu .....04.2021 r. w Rodrysinie  
pomiędzy

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Poddębice z siedzibą w miejscowości Rodrysin 18A, 99-200 Poddębice, NIP 828-000-25-81, REGON 730021008 reprezentowanym przez:

**Nadleśniczego – Pana Roberta Krokowskiego**

zwanym w treści umowy "Wynajmującym"

a ..... prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą.....  
NIP ..... REGON ..... reprezentowanym przez ..... zwanym dalej „Najemcą”.

Strony zawierają umowę o następującej treści:

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości o powierzchni 0,1884 ha zabudowanej budynkiem biurowym nr inwentarzowy 105/056, oraz budynkiem gospodarczym nr inwentarzowy 109/829, stanowiącej działkę nr 130 położonej w Poddębicach, 99-200 Poddębice ul. Targowa 3, w obrębie ewidencyjnym Miasto Poddębice woj. Łódzkie, będącej w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Poddębice (w załączeniu wydruk z leśnej mapy numerycznej).

Adres administracyjny	Gmina/Obręb ewidencyjny	Nr działki ewidencyjnej	Adres leśny	Rodzaj użytku	Pow.[ha]
10-11-034-0007-130	Poddębice Miasto/ Miasto Poddębice 07	130	06-10-1-02-84A-d-00	LsV	0,1884

2. Wynajmujący oświadcza ponadto, że posiada prawo do samodzielnego dysponowania przedmiotem najmu, oraz że przedmiot najmu nie jest i nie będzie przedmiotem najmu dla osób trzecich podczas całego okresu obowiązywania umowy, a także nie toczy się postępowanie administracyjne lub sądowe w sprawie wzruszenia tytułu prawnego do nieruchomości przysługującego Wynajmującemu.
3. Najemca oświadcza, że:
  - 1) będzie wykorzystywał przedmiot najmu na cele biurowe (dopuszcza się prowadzenie innej działalności nieuciążliwej dla otoczenia). Prowadzenie innej działalności wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie,
  - 2) zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu, nie wnosząc do niego zastrzeżeń.
4. Wynajmujący oświadcza, iż nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
5. Wynajmujący oświadcza, że posiada zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi na zawarcie niniejszej umowy najmu.

## § 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem przedmiot najmu opisany w § 1 na okres 5 lat od dnia .....2021 tj. do dnia ..... z możliwością przedłużenia umowy składający się z:
  - 1) budynku biurowego o powierzchni użytkowej 255,35<sup>1</sup>m<sup>2</sup>, nr inwentarzowy 105/056,
  - 2) budynku gospodarczego o powierzchni użytkowej 69,60<sup>2</sup> m<sup>2</sup>, nr inwentarzowy 109/829,
  - 3) działki o powierzchni 0,1884 ha.
2. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym strony opiszą stan techniczny nieruchomości, wyposażenie oraz wskazania liczników.

## § 3

1. Tytułem czynszu Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie kwotę ..... zł (słownie ..... ) płatną z góry do dnia 10 każdego miesiąca na konto bankowe Wynajmującego na rachunek w BGŻ BNP Paribas Oddział Poddębice nr konta 28 2030 0045 1110 0000 0037 3730. Czynsz zostanie powiększony o kwotę podatku od towarów i usług obliczoną według obowiązujących stawek VAT. Zmiana rachunku bankowego Wynajmującego nie stanowi konieczności zmiany Umowy, jednakże Wynajmujący zobowiązuje się o powyższym niezwłocznie powiadomić Najemcę na piśmie. W przypadku braku zawiadomienia zapłata przez Najemcę czynszu na dotychczasowy rachunek bankowy Wynajmującego będzie równoznaczna ze spełnieniem świadczenia w terminie.
2. Strony postanawiają, że podstawowa stawka czynszu za najem nieruchomości w każdym roku kalendarzowym trwania umowy najmu będzie podwyższana stosownie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług za rok poprzedni (o stopień inflacji) ogłoszonego przez GUS. Podwyżka czynszu obowiązywała będzie od następnego miesiąca po ogłoszeniu wskaźnika. Zmiana stawki nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy aneksu.
3. Na Najemcy ciąży obowiązek regulowania podatku od nieruchomości i innych obciążeń publiczno-prawnych z zastrzeżeniem pkt 4.
4. Podstawą do podatku od nieruchomości w przypadku budynku biurowego jest powierzchnia 334,04<sup>3</sup> m<sup>2</sup>, a w przypadku budynku magazynowo – garażowego powierzchnia 69,60<sup>3</sup> m<sup>2</sup>.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie, Wynajmującemu oprócz innych środków prawnych będą przysługiwać odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.
6. W przypadku powstania zaległości w opłatach wynikających z niniejszej umowy, strony postanawiają, że dokonane przez Najemcę wpłaty, bez względu na wskazanie tytułu wpłaty, Wynajmujący ma prawo najpierw zaliczyć na poczet zaległych należności ubocznych, następnie najdalej wymagalnych należności głównych i dopiero na końcu na bieżące należności.

---

<sup>1</sup> zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” (powierzchnia kondygnacji netto przyziemia i piętra bez piwnicy oraz strychu).

<sup>2</sup> zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”

<sup>3</sup> Na podstawie art. 1a ust 1 pkt 1 Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170, z 2021 r. poz. 401)

## § 4

1. Z dniem przekazania przedmiotu najmu Najemca przejmuje wszelkie zobowiązania i obciążenia związane z utrzymaniem majątku, a zwłaszcza jest zobowiązany do:
  - 1) pokrywania kosztów bieżącej eksploatacji przedmiotu najmu (w szczególności za: energię elektryczną, wodę, wywóz nieczystości, inne) i dokonywania na własny koszt jego napraw i konserwacji,
  - 2) zawarcia we własnym imieniu umów na dostawę mediów, wywóz śmieci i innych umów eksploatacyjnych na cały okres realizacji niniejszej umowy oraz zapewnienie i utrzymywanie dostaw tychże mediów,
  - 3) używania przedmiotu najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy,
  - 4) ponoszenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu i dokonywania na własny koszt jego napraw i konserwacji,
  - 5) dokonywania na swój koszt wszelkich napraw uszkodzeń powstałych w wyniku eksploatacji przedmiotu najmu w celu utrzymania go w dobrym stanie technicznym i sanitarnym,
  - 6) udostępnienia Wynajmującemu przedmiotu najmu w celu przeprowadzenia kontroli sposobu używania przedmiotu najmu, a także w celu dokonania przeglądu stanu technicznego, higieniczno-sanitarnego, przestrzegania obowiązujących przepisów i zarządzeń oraz ustalenia zakresu niezbędnych napraw przedmiotu najmu,
  - 7) odśnieżania przedmiotu najmu we własnym zakresie i na własny koszt,
  - 8) utrzymywania we właściwym stanie roślinności zielnej oraz drzew i krzewów w przedmiocie najmu,
  - 9) usunięcia wszelkich innych niż spowodowanych z winy Wynajmującego lub osób którymi się posługuje szkód w przedmiocie najmu, bez zbędnej zwłoki. W razie niewykonania tego obowiązku, także w wyznaczonym przez Wynajmującego dodatkowym 14 dniowym terminie, Wynajmujący może zlecić dokonanie napraw na koszt i ryzyko Najemcy.
2. Zabrania się wykonywania jakichkolwiek prac o charakterze inwestycyjnym. Wszelkie inne prace muszą być uzgodnione pisemnie z Wynajmującym. Najemca nie może, bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać w przedmiocie najmu jakichkolwiek zmian sprzecznych z umową lub jego przeznaczeniem, w szczególności zmian mogących naruszyć konstrukcję budynków.
3. Najemca może dokonać w przedmiocie najmu adaptacji i ulepszeń tylko za zgodą Wynajmującego. Najemcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu od Wynajmującego poniesionych z tego tytułu kosztów.
4. Wykonanie ulepszeń i adaptacji wymaga pod rygorem nieważności, zawarcia w formie pisemnej umowy określającej zakres i termin wykonania adaptacji/ulepszeń oraz sposób rozliczeń z tego tytułu.
5. W przypadku dokonania ulepszeń/adaptacji należy niezwłocznie po ich zakończeniu sporządzić aneks do protokołu zdawczo-odbiorczego, określający stan wykonanych adaptacji/ulepszeń, który będzie uwzględniany przy dokonywaniu rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu.
6. W przypadku rozwiązania umowy lub po jej wygaśnięciu ewentualne wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na nieruchomość przechodzą na własność Wynajmującego bez prawa Najemcy do żądania zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów, z tym zastrzeżeniem, że Wynajmującemu przysługuje prawo do żądania przywrócenia przez Najemcę stanu poprzedniego.

7. Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu w należytym porządku i czystości oraz na bieżąco usuwać śmieci i odpady.
8. Wszelkie naprawy i remonty przedmiotu najmu obciążają Najemcę.
9. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wynajmującego o wszelkich awariach i dokonanych naprawach.
10. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia działalności gospodarczej na przedmiocie najmu w sposób nieuciążliwy dla sąsiednich nieruchomości.
11. Najemca zobowiązany jest do używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i stosownie do reguł prawidłowej gospodarki.
12. Na Najemcy spoczywa odpowiedzialność cywilna z tytułu powstania roszczeń osób przebywających na najmowanej powierzchni.
13. Najemca jest obowiązany do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności przepisów przeciwpożarowych, ustawy o ochronie środowiska, ustawy o ochronie przyrody, ustawy o odpadach oraz zarządzeń i poleceń wydawanych przez uprawnione do tego organy.
14. Wynajmujący nie bierze odpowiedzialności za majątek Najemcy zgromadzony na najmowanym terenie.
15. Najemca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkody wyrządzonej działaniem podczas trwania umowy najmu.
16. Na terenie objętym umową najmu zakazuje się składowania odpadów biodegradowalnych, zakładania kompostowników oraz innych nieczystości.
17. Sankcje nałożone przez właściwe organy w razie naruszenia postanowień niniejszego paragrafu obciążają wyłącznie Najemcę.
18. Najemca nie będzie użytkował, ani nie dopuści do użytkowania przedmiotu najmu w sposób, który może prowadzić do jego nadmiernego zniszczenia oraz nie będzie prowadzić działalności lub przechowywać czegokolwiek, co może spowodować jakąkolwiek zmianę stawek ubezpieczeniowych obejmujących przedmiot najmu. Najemca nie będzie stosował żadnych narzędzi, maszyn lub innego sprzętu w przedmiocie najmu lub przy przedmiocie najmu, które mogłyby powodować istotny hałas lub wibracje i nie będzie umieszczał żadnych ciężarów na podłogach, ścianach lub sufitach, które mogą zagrozić integralności strukturalnej przedmiotu najmu lub jego części

## § 5

1. Wynajmujący ma prawo na bieżąco kontrolować stan przedmiotu umowy oraz zgodność określonego w niniejszej umowie sposobu jego używania ze stanem faktycznym. Wynajmujący przeprowadza kontrolę samodzielnie lub za pośrednictwem upoważnionej osoby trzeciej.
2. Najemca jest zobowiązany udzielać osobom upoważnionym przez Wynajmującego wymaganych informacji i wyjaśnień oraz umożliwić wstęp na przedmiot najmu.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody, jakie mogą zostać wyrządzone w obrębie przedmiotu najmu, jak również w obrębie innych nieruchomości w związku z działalnością Najemcy.
4. Ubezpieczenie nanieśń spoczywa na Wynajmującym. Najemca zobowiązany jest w każdym roku trwania najmu do zwrotu poniesionych przez Wynajmującego kosztów ubezpieczenia przedmiotu najmu. Wynajmujący informuje, że wysokość ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych wynosi 719,83 zł w 2021 r. Wartość kosztów ubezpieczenia zostanie powiększona o należny podatek VAT.

## § 6

1. Przekazywanie praw wynikających z umowy na rzecz osób trzecich wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem wypowiedzenia umowy z winy Najemcy w trybie natychmiastowym.
2. Najemcę obowiązuje zakaz podnajmowania nieruchomości oraz oddania najmowanej nieruchomości do bezpłatnego używania innym osobom trzecim.
3. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu najmu oraz kosztów eksploatacyjnych, jak również naprawy ewentualnych szkód w przedmiocie najmu, Najemca złoży Wynajmującemu kaucję w wysokości trzykrotności czynszu netto tj..... zł ( słownie zł.....), na rachunek bankowy BGŻ BNP Paribas Oddział Poddębice nr konta 28 2030 0045 1110 0000 0037 3730.
4. Kaucję należy wnieść najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu.
5. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i zostanie zwrócona w terminie 60 dni od dnia oddania przedmiotu najmu Wynajmującemu, po uprzednim rozliczeniu wszystkich roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy w tym w szczególności z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w przedmiocie najmu, pogorszenia stanu przedmiotu najmu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, kosztów wykonania zastępczego, kosztów odzyskiwania tych należności poniesionych przez Wynajmującego w następującej kolejności: odsetki, koszty postępowania, koszty egzekucji, należność główna.
6. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 5, a Najemca wyraża na to zgodę. Na poczet tych należności Wynajmujący ma prawo zatrzymania ruchomości wniesionych do przedmiotu najmu, a także przeniesienia wszelkich ruchomości podlegających zatrzymaniu i przejęciu do innych miejsc magazynowania. Strony ustalają, że w przypadku niezaspokojenia roszczeń Wynajmującego z kwoty kaucji, Najemca upoważnia niniejszym Wynajmującego do zbycia rzeczy podlegających zatrzymaniu na warunkach ustalonych przez Wynajmującego oraz zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia Najemcy, ze zwrotem ewentualnej nadwyżki na rzecz Najemcy. Wartość rzeczy podlegających zatrzymaniu zostanie ustalona przez Wynajmującego protokołem ich przejęcia, który zostanie przekazany Najemcy na adres wskazany w preambule umowy.

## § 7

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie gorszym niż to wynika z naturalnego zużycia. W dniu zwrotu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, określający stan przedmiotu najmu z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku niestawienia się Najemcy na protokolarny odbiór, Strony zgodnie postanawiają, że Wynajmujący będzie mógł dokonać jednostronnego przejęcia i opróżnienia poszczególnych składników obiektu, a Najemca nie będzie mógł wnosić zarzutów i występować z roszczeniami dotyczącymi ich przejęcia.
3. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, gdy:
  - 1) Najemca zalega z zapłatą czynszu lub innych świadczeń za dwa pełne okresy płatności,
  - 2) Najemca zmieni rodzaj prowadzonej w przedmiocie najmu działalności bez zgody Wynajmującego,
  - 3) Najemca odda przedmiot najmu w całości lub części osobie trzeciej w podnajem, bezpłatne używanie lub dzierżawę bez zgody Wynajmującego,

- 4) Najemca wykona prace budowlane w przedmiocie najmu bez uprzedniego uzgodnienia i uzyskania pisemnej akceptacji Wynajmującego na przeprowadzenie takich prac,
  - 5) Najemca nie wykonuje obowiązków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa,
  - 6) Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem, wymogami niniejszej umowy, niezgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z brakiem zachowania należytej staranności.
  - 7) zostanie wszczęte przeciwko Najemcy postępowanie egzekucyjne powodujące zagrożenie dla jego wypłacalności,
  - 8) zostanie ogłoszone przez Sąd wszczęcie wobec Najemcy postępowania upadłościowego
4. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Wynajmujący powinien poinformować Najemcę o zamiarze rozwiązania umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym udzielając mu dodatkowego, minimum 14-dniowego terminu na zaniechanie dalszego naruszania postanowień umownych i po bezskutecznym upływie wskazanego powyżej terminu może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.
  5. W przypadku rozwiązania umowy ewentualne nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot najmu przechodzą na własność Wynajmującego i nie podlegają zwrotowi.
  6. W przypadku rozwiązania umowy, Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkodę, jaką poniósł Najemca w związku z dokonaniem nakładów inwestycyjnych na przedmiot najmu, jak również w zakresie utraconych przez niego w wyniku rozwiązania umowy korzyści oraz nie jest zobligowany do zwrotu poczynionych przez Najemcę na przedmiot najmu nakładów koniecznych i użytecznych.
  7. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zgłoszenia roszczeń reprivatyzacyjnych do przedmiotu najmu.
  8. Wynajmującemu przysługuje prawo do żądania zaprzestania działalności, którą uzna za sprzeczną z przeznaczeniem przedmiotu najmu lub z dobrymi obyczajami. Niezaprzestanie takiej działalności w terminie 3 dni od daty doręczenia Najemcy wezwania do zaprzestania działalności uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. Doręczenie wezwania może zostać dokonane również drogą elektroniczną na podany adres e-mail.
  9. W terminie 7 dni po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić nieruchomości Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości dwukrotności stawki czynszu najmu, określonej w § 3 ust.1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości.
  10. Najemca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący obciąży go udokumentowanymi kosztami uprzątnięcia przedmiotu najmu jeżeli po rozwiązaniu umowy Najemca nie uprzątnie przedmiotu najmu, w szczególności pozostawi rzeczy w przedmiocie najmu, które Wynajmujący będzie zmuszony usunąć na własny koszt.
  11. Za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia opłaty w wysokości obowiązującego za ostatni miesiąc najmu czynszu, powiększonego o karę umowną w wysokości 100% ww. opłaty.

## § 8

1. Najemca oświadcza, że dokładnie zna położenie, oraz powierzchnię przedmiotu najmu.

2. W dniu zwrotu przedmiotu najmu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, określający stan przedmiotu najmu i wskazania liczników. Jeżeli Najemca nie stawi się protokół zdawczo-odbiorczy zostanie sporządzony samodzielnie przez Wynajmującego z zaznaczeniem tego faktu. W przypadku stwierdzenia w protokole zdawczo odbiorczym, iż przedmiot najmu uległ zużyciu lub zniszczeniu ponad normalne zużycie, Najemca w terminie 14 (czternastu) dni od daty sporządzenia protokołu usunie na własny koszt zużycia lub zniszczenia przekraczające normalne zużycie przedmiot najmu. Po usunięciu zużyć lub zniszczeń przedmiot najmu uważa się za odebrany, jeżeli Strony podpiszą bez zastrzeżeń pousterkowy protokół odbioru.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do dokonania na jego koszt i ryzyko usunięcia zużyć lub zniszczeń przedmiotu najmu przekraczających jego normalne zużycie w przypadku ich nieusunięcia przez Najemcę w terminie wskazanym w protokole zdawczo odbiorczym oraz do potrącenia poniesionych z tego tytułu kosztów przez Wynajmującego z kaucji.

## § 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, sposób rozwiązania lub odstąpienie od niej winny być dokonane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa niniejsza może być rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
3. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
5. Umowa sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

Załączniki:

1. Zał. nr 1 Formularz ofertowy
2. Zał. nr 2 Mapa lokalizacji przedmiotu najmu
3. Zał. nr 3 Dokumentacja fotograficzna
4. Zał. nr 4 Protokół zdawczo-odbiorczy