

Wzór umowy
Umowa najmu

nr

zawarta na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, za zgodą Dyrektora RDLP w Pile, **w dniu** w Okonku, pomiędzy: Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Okonek, reprezentowanym przez: Nadleśniczego – Mariana Kuś
zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

..... z

zwanym dalej „Najemcą”

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że w jego zarządzie znajduje się grunt o pow. 550 m², położony na działce ewidencyjnej nr 8058 wchodzący w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Złotowie prowadzi księgę wieczystą KW nr PO1Z00026426/1 nazywany w dalszym ciągu umowy „przedmiotem najmu”.
2. Przedmiot najmu stanowi także budynek, usytuowany na gruncie opisanym w ust. 1, który w chwili zawarcia umowy znajduje się w posiadaniu najemcy, zwany dalej „obiektem” – **budynek biurowo-socjalny nr inw. 109/001 o pow. 71,15 m²**.
3. Najemca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnie przedmiotu najmu są mu znane i nie będzie rościć z tego tytułu żadnych roszczeń do wynajmującego.
4. Stan przedmiotu najmu stwierdza protokół przekazania, stanowiący załącznik nr 1 do mniejszej umowy.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje w najem, a najemca przyjmuje w najem grunt, o którym mowa w § 1 ust. 1 i obiekt, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy.
2. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na cele niekolidujące z celami i zadaniami gospodarki leśnej.

§ 3.

1. Najemca bierze na siebie pełną odpowiedzialność za przedmiot najmu. W szczególności najemca zobowiązuje się do:
-używania przedmiotu najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, o którym mowa w § 2 ust. 2, a także zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki,

- ponoszenia wszelkich ciężarów związanych z przedmiotem najmu, w tym danin publicznych, w granicach w jakich ponosiłby je wynajmujący,
- zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej związanej z działalnością prowadzoną na gruncie i w obiektach stanowiących przedmiot najmu oraz do okazania wynajmującemu polisy ubezpieczeniowej na potwierdzenie zawarcia umowy ubezpieczenia w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy,
- przestrzegania przepisów prawa dotyczących ochrony przyrody, a w szczególności zakazu niszczenia roślin, płoszenia, chwytania i zabijania zwierząt oraz zanieczyszczenia wód i gleby, a także dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony ppoż., bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. Najemca:

- ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą względem wynajmującego a także względem osób trzecich, za wszelkie szkody wyrządzone podczas wykonywania umowy,
- bez zgody wynajmującego nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go podwynajmować,
- zapewnia, że cele i zadania gospodarki leśnej określone w planie urządzenia lasu zostaną zachowane,
- nie może prowadzić gospodarki leśnej, a w szczególności wycinać drzew i krzewów,
- zrzeka się roszczeń o naprawę szkód wyrządzonych przez faunę i florę leśną, pożar lasu, przewrócone drzewa, odłamane gałęzie, a także szkód powstałych w wyniku korzystania z leśnych dróg dojazdowych,
- nie może wznosić na gruncie stanowiącym przedmiot najmu budynków i budowli, ani innych obiektów bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- nie może domagać się zwrotu nakładów na przedmiot najmu połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, ani ulepszeń, w szczególności nakładów na zagospodarowanie, adaptację, utrzymanie przedmiotu najmu w należyтым stanie oraz nakładów estetycznych,
- nie może przelewać na osoby trzecie uprawnień wynikających z niniejszej umowy,
- nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

§ 4.

1. Najemca:

-zobowiązuje się do utrzymywania obiektu, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy w stanie zdatnym do użytku,

-zobowiązuje się do pokrywania we własnym zakresie i we własnym imieniu wszelkich opłat eksploatacyjnych, jakie wiążą się z korzystaniem z obiektu, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy, a w szczególności opłat za zużycie: energii elektrycznej, wody, odbiór ścieków, odbiór odpadów, a także do zabezpieczenia ogrzewania zajmowanego obiektu we własnym zakresie i na własny koszt,

-oświadcza, że ponosi wszelką odpowiedzialność za szkody związane z korzystaniem z obiektu, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy,

-zrzeka się wszelkich roszczeń dotyczących obiektu, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy, w tym roszczeń o zwrot nakładów. Zrzeczenie się roszczeń o zwrot nakładów dotyczy wszelkich nakładów, w tym ulepszeń, tj. nakładów, które w chwili wydania rzeczy zwiększają jej wartość lub użyteczność, niezależnie od tego, czy zostały dokonane przez najemcę, jego poprzednika prawnego, czy inny podmiot.

2. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy obiekt, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy pozostaje przy wynajmującym. Najemca powinien w takim przypadku wydać obiekt w stanie niepogorszonym, a także zgodnym z zasadami prawidłowej gospodarki, a zatem w stanie, który nadaje się obiektywnie do dalszego spełniania dotychczasowych funkcji.

3. Najemca oświadcza, że zobowiązuje się nie przelewać na osoby trzecie ewentualnych uprawnień lub roszczeń do obiektu, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy, a także roszczeń do nakładów poniesionych na ten obiekt. Najemca oświadcza, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania wykonania tego zobowiązania nastąpi przez zapłatę wynajmującemu kary umownej w wysokości 3000 złotych (słownie złotych: trzy tysiące złotych 00/100).

§ 5.

Wynajmujący ma prawo:

- kontrolować stan przedmiotu najmu oraz sposób jego wykorzystywania, a w szczególności, czy zachowywane są cele i zadania gospodarki leśnej określone w planie urządzenia lasu,

- prowadzić gospodarkę leśną na gruncie stanowiącym przedmiot najmu, w szczególności wynajmujący ma prawo do swobodnego wyrębu i pozyskiwania drewna własnym kosztem, a pozyskane przez wynajmującego drewno jest jego własnością. Z tego tytułu najemca nie będzie rościć żadnych pretensji do

wynajmującego. Wynajmujący jest jednak, przy wykonywaniu tych prac, zobowiązany do dokładania należytej staranności.

§ 6.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę na piśmie z dwunastomiesięcznym terminem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku:
 - zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - naruszenia przez najemcę obowiązków, o których mowa § 3 i § 4 umowy.
4. Najemca nie ma prawa do odszkodowania w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy przed upływem terminu, na jaki umowa została zawarta.
5. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
6. W razie nieobecności najemcy najemca upoważnia wynajmującego do jednostronnego sporządzenia protokołu odbioru przedmiotu najmu.

§ 7.

1. Najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu z góry miesięczny czynsz najmu w wysokości **zł za 1 m²** powierzchni obiektu, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy, tj. w łącznej wysokości **zł (słownie złotych:,)** do której doliczany będzie podatek VAT (w wysokości wynikającej z przepisów prawa obowiązujących w dniu wystawienia faktury), w terminie do 10-go każdego miesiąca, przelewem na konto bankowe wynajmującego.
2. Czynsz będzie waloryzowany każdego roku stosownie do wzrostu rocznego wskaźnika inflacji, publikowanym przez Prezesa GUS na koniec poprzedniego roku kalendarzowego.
3. Za opóźnienie w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.
4. Najemca zajmujący przedmiot najmu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy obowiązany jest, do chwili opróżnienia przedmiotu najmu, płacić miesięczne odszkodowanie w wysokości 100 procent miesięcznego czynszu najmu, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana lub nie wygasła. Powyższe nie powoduje ponownego nawiązania umowy najmu.

§ 8.

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej, za wyjątkiem waloryzacji czynszu, o której mowa w § 7 ust. 2 umowy.
2. O ile strony pisemnie nie powiadomią się wzajemnie o zmianie adresu wszelka korespondencja wysyłana na adresy wskazane w części wstępnej umowy uznana będzie za skutecznie doręczoną.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

.....

NAJEMCA

.....