

UMOWA NAJMU NR WNGT / / 202
działalność usługowa

Spisana w dniu _____ roku w Strachocinie pomiędzy:

**Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe
Nadleśnictwem Łądek Zdrój z siedzibą w Strachocinie 42, 57-550 Stronie Śląskie;
NIP: 881-000-28-80, Regon: 931024072.**

reprezentowanym przez:

Nadleśniczego Nadleśnictwa Łądek Zdrój – Łukasza Pogońskiego,

Zwanym dalej „Wynajmującym”

a

, z siedzibą:

NIP: ; REGON: ; Nr KRS

reprezentowana przez:

., zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”,
o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. **Nadleśnictwo Łądek Zdrój** wynajmuje grunty, stanowiące własność Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Łądek Zdrój, według poniższego zestawienia:

leśnictwo	obręb leśny	obręb ewidencyjny	działka ewidencyjna	użytek ewidencyjny	adres leśny	rodzaj powierzchni	powierzchnia
							m ²
Stronie Śląskie	Stronie Śląskie	Sienna	141/30	Ps	13-23-2-11-117 -bx -00	PS	

razem: 0, ha

z przeznaczeniem na cele prowadzenia działalności usługowej z dopuszczeniem posadowienia obcych naniesień (zabudowy obiektami i urządzeniami przeznaczonymi dla świadczenia działalności usługowej (w szczególności z zakresu turystyki) i rzemieślniczej, z wykluczeniem sytuowania stacji paliw, myjni samochodowych, składów opału, skupów złomu oraz działalności związanej ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

2. Budowa obiektów i urządzeń przeznaczonych dla świadczenia działalności usługowej oraz infrastruktury technicznej niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania tych obiektów i urządzeń, przewidzianych jako możliwe do realizacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wymaga odrębnej pisemnej zgody Wynajmującego w formie aneksu do niniejszej umowy, pod rygorem nieważności.
3. Wynajmujący oświadcza że Pismem z dnia r., zn. spr.: otrzymał zgodę Dyrektora RDLP we Wrocławiu na wynajęcie gruntów o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 39 ustawy z 28 września 1991 roku o lasach.
4. Przekazanie i zwrot gruntów będących przedmiotem najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy najmu.
5. Obszar gruntów będących przedmiotem najmu oznaczono na kopiach mapy gospodarczej, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy najmu.
6. Umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony.
7. Najemca oświadcza, że granice nieruchomości będącej przedmiotem Najmu są mu znane i zobowiązuje się korzystać z gruntu w granicach wynikających z niniejszej umowy.
8. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem, najem, użyczać lub w inny sposób przekazywać osobom trzecim bez uzyskania pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego.

§ 2

Czynsz za najem gruntu

1. Wysokość rocznego czynszu wynajmowanego gruntu (w roku podpisania umowy,) ustalona podczas przetargu wynosi zł netto, co stanowi równowartość m³ drewna (przeliczaną ze średniej ceny 1 m³ drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały roku 2024, wskazanej w obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”).
2. Czynsz za wynajem gruntu, o którym mowa w § 2 ust. 1 umowy, w roku podpisania umowy zostanie wyliczony proporcjonalnie do okresu w jakim faktycznie jest użytkowany grunt, na podstawie zaoferowanej rocznej stawki czynszu

wynajmowanego gruntu wskazanej w § 2 ust. 1 i będzie płatny w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego. Datą rozpoczęcia okresu użytkowania wynajmowanego gruntu będzie dzień jego przekazania na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

3. W kolejnych latach Najemca zobowiązany jest do wnoszenia rocznego czynszu za wynajmowany grunt w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego. Wynajmujący będzie wystawiał faktury najpóźniej w terminie do 31 marca każdego roku.
4. Płatności dokonywane przez Najemcę będą rozliczane w następującej kolejności: jako pierwsze odsetki, a następnie czynsz.
5. Podane stawki czynszu najmu są stawkami netto i podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT w wysokości ustawowej
6. Faktury będą wystawiane przez Wynajmującego wyłącznie w formie elektronicznej i wysyłane za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail podany przez Najemcę:
7. Najemca oświadcza, że upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu i wysyłania ich pocztą elektroniczną na adres e-mail
8. Uchybienie terminu określonego w § 2 ust. 2 i ust. 3 spowoduje naliczenie odsetek w wysokości ustawowej za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na konto Wynajmującego.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, o którym mowa w § 2 ust. 1 – ust. 3 Najemca jest zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w ust. 8) do zapłaty Wynajmującemu bez konieczności wzywania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, równowartość kwoty:
 - 1) 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych;
 - 2) 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych;
 - 3) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych.

Równowartości kwot wyrażone w euro przelicza na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca

poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

10. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich obciążeń publicznoprawnych z tytułu Najmu gruntów, w szczególności do uiszczania podatków określonych przepisami prawa. Przy czym za datę rozpoczęcia i zakończenia obowiązku podatkowego przyjmuje się dzień przekazania wynajętego gruntu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 3

Waloryzacja czynszu najmu

1. Czynsz najmu będzie podlegać corocznej waloryzacji.
2. Waloryzacja czynszu najmu będzie się odbywała na podstawie wzrostu średniej ceny sprzedaży drewna wskazanej w obwieszczeniach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”. Jako przelicznik równowartość m³ drewna pomnożonych przez średnią cenę sprzedaży drewna wskazanej w Obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za pierwsze trzy kwartały roku poprzedniego, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.
3. W przypadku spadku średniej ceny 1 m³ drewna (ogłaszanej corocznie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego), wysokość czynszu nie może być niższa niż określona w § 2 ust. 1.
4. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 i ust. 2 nie wymaga zmiany treści umowy.

§ 4

Odpowiedzialność

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za:
 - 1) jakiegokolwiek szkody wyrządzone Najemcy w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz z innych niezależnych od Wynajmującego przyczyn np. pożarów, wiatrowałów, osoby trzecie;
 - 2) ewentualne wypadki powstałe w związku z użytkowaniem przez Najemcę gruntów o których mowa w § 1 ust. 1.

2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczne korzystanie z wynajętych nieruchomości oraz z urządzeń i budowli zlokalizowanych na terenie wynajętej nieruchomości.
3. Najemca odpowiedzialny jest za przestrzeganie przepisów bhp i ponosi całkowitą odpowiedzialność za uchybienia w tym zakresie.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek zdarzenia, w tym nieszczęśliwe wypadki oraz szkody powstałe w wyniku korzystania z nieruchomości i znajdujących się na niej obiektów, urządzeń i budowli.
5. Najemca na własny koszt i własnym staraniem zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot najmu oraz ochronę swojego mienia i ubezpieczyć je od wszelkich ryzyk, jakie Najemca uzna za konieczne.

§ 5

Ograniczenia

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo użytkowania wynajętego terenu bez ograniczeń w celu prowadzenia gospodarki leśnej i ochrony przyrody.
2. Wynajmujący ma prawo w pierwszej kolejności i bez ograniczeń do korzystania z wynajętych gruntów dla potrzeb prowadzenia gospodarki leśnej i ochrony przyrody, co może wiązać się z koniecznością czasowego zajęcia tych gruntów, a w skrajnych przypadkach – rozwiązania umowy najmu. O konieczności wykorzystania tych gruntów przez Nadleśnictwo Łądek Zdrój, Wynajmujący każdorazowo będzie informował Najemcę mailem na adres z 7 dniowym wyprzedzeniem. Na Najemcy ciąży obowiązek oznaczania zamknięcia obszaru i informowania o tym potencjalnych użytkowników wynajętego terenu.
3. Wynajmujący ma prawo w przypadkach związanych z potrzebami gospodarki leśnej, oraz ochrony przyrody rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Realizacja umowy najmu nie może wiązać się z wycinką drzew, ani z ich uszkodzeniem oraz naruszać przepisów prawa, w tym: w zakresie ochrony gruntów leśnych, ochrony przyrody, ochrony środowiska, prawa budowlanego, prawa cywilnego.
5. Realizacja inwestycji o której mowa w § 1 ust. 2 może być rozpoczęta wyłącznie po uzyskaniu odrębnej zgody Nadleśnictwa Łądek Zdrój, z której będą wynikały

warunki posadowienia obcych naniesień na grunty wynajmowane oraz po uprawomocnieniu się bądź stwierdzeniu ostateczności decyzji wydanej przez właściwy organ (pozwolenia na budowę, zezwalającego na realizację inwestycji o której mowa w § 1 ust. 2).

§ 6

Obowiązki i prawa

1. Najemca ma prawo na wynajętych terenach do naprawy i konserwacji istniejących obiektów, urządzeń i budowli.
2. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe na wynajmowanych gruntach.
3. Wynajmujący ma prawo wstępu na teren wynajętego gruntu i jego kontroli. Wszelkie uchybienia stwierdzone przez Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany usunąć niezwłocznie na własny koszt, w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone na ww. powierzchni wynajętej lub gruntach sąsiednich. Odpowiedzialność ciąży na Najemcy, gdy do szkód doszło w związku z korzystaniem z przedmiotu najmu. Najemca zobowiązany jest do naprawienia wyrządzonych szkód w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny i ustawę z dnia 28 września 1991 o lasach.
5. Oszacowanie szkód zostanie dokonane w protokole spisany w obecności przedstawiciela Wynajmującego i Najemcy. W przypadku, gdy Najemca będzie się uchylał od podpisania protokołu ustalającego szkody, Wynajmujący sporządzi protokół jednostronnie, bez konieczności podpisania go przez Najemcę.
6. Najemca, zgodnie z przepisami ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt przygotować niezbędną dokumentację projektową i na jej podstawie zgłosić właściwemu miejscowo staroście wszelkie zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, wynikających ze zmiany klasyfikacji gruntów będących przedmiotem najmu. Zgłoszenia do Starostwa Powiatowego w Kłodzku Najemca winien dokonać w terminie do 30 dni licząc od dnia powstania zmian (po faktycznym wyłączeniu gruntów z produkcji).

7. W terminie do 30 dni od dnia zgłoszenia zmian o których mowa w ust. 5 Najemca zobowiązuje się powiadomić o tym fakcie Wynajmującego, załączając jednocześnie potwierdzenie złożenia wniosku o dokonanie zmian.
8. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wynajmującego o zmianie adresu.
9. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wynajmującego o wszelkich zdarzeniach na terenie najmu, które mogły by mieć wpływ na prawa i obowiązki stron umowy najmu.
10. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku na wynajętym terenie, śmieci i odpady Najemca sprząta i utylizuje we własnym zakresie i na swój koszt.

§ 7

Rozwiązanie umowy i zwrot gruntów

1. Strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron.
2. Strony mogą rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa najmu może być jednostronnie rozwiązana przez Wynajmującego w przypadku, gdy:
 - 1) Najemca narusza postanowienia zawarte w § 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9 umowy;
 - 2) Najemca nie uiszcza czynszu wynajmowanego w terminie, a opóźnienie w jego zapłacie trwa dłużej niż 14 dni;
 - 3) Najemca zajmuje grunty Wynajmującego niestanowiące przedmiotu najmu;
 - 4) Najemca wykorzystuje przedmiot najmu niezgodnie z przeznaczeniem (w tym w celach innych niż wskazane w § 1 ust. 1);
 - 5) Najemca przystąpi do realizacji inwestycji bez uprawnomożenia się / stwierdzenia ostateczności pozwolenia na budowę, o którym mowa w § 5 ust. 6.
 - 6) Najemca posadził na wynajmowanych gruntach obiekty, budowle, urządzenia bez uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (gdy realizacji inwestycji wymagała jego uzyskanie / dokonanie zgłoszenia) i odrębnej zgody Wynajmującego.
 - 7) Najemca uniemożliwił bądź utrudnił wykorzystywanie przedmiotu najmu przez Wynajmującego.
 - 8) Nastąpiła likwidacja Najemcy lub ogłoszono upadłość Najemcy z wyłączeniem czynności przekształceniowych (zgodnych z odrębnymi przepisami prawa).

- 9) Nastąpiła zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w sposób uniemożliwiający prowadzenie działalności Najemcy na przedmiocie najmu.
 - 10) Nastąpiła zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w sposób uniemożliwiający dysponowanie przedmiotem umowy przez Wynajmującego.
 - 11) Najemca nie podpisze protokołu zdawczo – odbiorczego o którym mowa w § 1 ust. 4.
 - 12) Najemca usunie, uszkodzi lub zniszczy drzewa na gruntach będących w zarządzie PGL LP Nadleśnictwa Łądek Zdrój.
4. Wypowiedzenie umowy będzie składane w formie pisemnego (pod rygorem nieważności) oświadczenia stron.
 5. Po zakończeniu obowiązywania umowy najmu, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie (w terminie wskazanym przez Wynajmującego) zwrócić przedmiot umowy Wynajmującemu, w stanie nie pogorszonym (po zdemontowaniu wszystkich elementów infrastruktury technicznej, budowli, urządzeń i obiektów znajdujących się na wynajmowanych gruntach oraz innych naniesień obcych). Przekazanie gruntu Wynajmującemu potwierdzone zostanie protokołem o którym mowa w § 1 ust. 4.
 6. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 5, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz regulacjami wewnętrznymi Wynajmującego w sprawie zasad ustalania odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntów znajdujących się w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – Nadleśnictwa Łądek Zdrój. Okres naliczania odszkodowania będzie liczony od dnia następnego po dniu o którym mowa w ust. 5 do dnia faktycznego przekazania gruntów Wynajmującemu (wskazanego w protokole o którym mowa w § 1 ust. 4).
 7. Najemca oświadcza, iż nie będzie ubiegał się od Wynajmującego o zwrot kosztów poniesionych nakładów, które poniósł do tej pory i będzie ponosił w przyszłości. Koszty te Najemca ponosi na własny koszt oraz ryzyko.

§ 8

Podatki lokalne

Wszelkie opłaty i podatki z tytułu zawarcia umowy najmu ponosi Najemca, łącznie z podatkami i opłatami lokalnymi.

§ 9

Zapobieganie pożarom

1. Najemca zobowiązany jest do współdziałania w celu zapobiegania pożarom na terenach leśnych i w sąsiedztwie lasów oraz ograniczania skutków tych pożarów w następujący sposób:
 - 1) Wynajmujący poinformuje Najemcę o terminie rozpoczęcia i zakończenia prognozowanego zagrożenia pożarowego wraz z aktualnym stopniem zagrożenia pożarowego lasu, za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres wskazany przez Najemcę :
 - 2) Po wprowadzeniu akcji bezpośredniej w ochronie przeciwpożarowej lasu Najemca zobowiązany jest do podejmowania niezbędnych działań w zakresie ochrony przeciwpożarowej lasu, adekwatnie do stwierdzonego zagrożenia pożarowego, m.in. poprzez prowadzenie działań informacyjno - ostrzegawczych w zakresie zabezpieczenia pożarowego, a w przypadku powzięcia wiadomości o pożarze ustalić jego miejsce i zgłosić pożar do właściwego terenowo Stanowiska Kierowania . Państwowej Straży Pożarnej, miejscowego Leśniczego oraz Nadleśnictwa.

§ 10

Zmiany postanowień umowy

Wszelkie zmiany treści, postanowień umowy najmu dla swojej ważności wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu, z wyjątkiem zmiany czynszu o którym mowa w § 3.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. Spory mogące wyniknąć na tle obowiązywania umowy Strony mogą poddać pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego ze względu na siedzibę Wynajmującego.

2. Najemca nie może przenieść praw, obowiązków oraz wierzytelności na jakiegokolwiek podmioty trzecie bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy najmu zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy szczególne.

§ 12

Załączniki

Załącznikami do umowy najmu są:

1. Wyrisy map gospodarczych przedmiotu najmu.
2. Protokół przekazania-przejęcia gruntów będących przedmiotem najmu

Wynajmujący:

Nadleśnictwo Łądek Zdrój

Najemca:

.....

RADCA PRAWNY

dr Andrzej Włodarczyk