

Umowa dzierżawy pomieszczenia socjalnego z sanitariatem w budynku gospodarczym

Umowa nr _____

zawarta w dniu _____ r. w Makowie pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Skierniewice z siedzibą w Makowie („Wydzierżawiający”)

Maków, ul. Zwierzyniec 2; 96-100 Skierniewice NIP
8360006256, REGON 750015067 reprezentowanym
przez:

_____ – Nadleśniczego,

a

_____ prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą _____ z siedzibą w
_____ („Dzierżawca _____, wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o
Działalności Gospodarczej, posiadającym numer identyfikacyjny NIP _____; REGON
_____ działającym osobiście

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą pozostającej w zasobach Lasów Państwowych, zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa położonej w gminie Maków obręb ewidencyjny Maków, oznaczonej jako działka 257/1217, w powszechnej ewidencji gruntów i budynków, o nr inw. 108/00178 (adres leśny: Obręb Skierniewice, oddz. 257 gx, 06-18-2-09-257-gx-00, z mapą gospodarczą stanowiącą załącznik nr 1, 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 2025 r. poz. 567) przy zawarciu niniejszej umowy reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę pomieszczenie socjalne z sanitariatem wraz z przynależnym gruntem, w budynku gospodarczym o nr inw. 108/00178, zwany dalej „pomieszczeniem socjalnym”, położony w miejscowości 96-124 Maków, 10-15-062-0004, położony na jednej kondygnacji naziemnej, składający się z następujących pomieszczeń przeznaczonych dla bezpośredniego zaspokajania socjalnych i higienicznych potrzeb dzierżawcy i jego pracowników, w związku z podpisaną umową nr _____ z dnia _____ r. na wykonywanie usług z gospodarki leśnej na terenie Nadleśnictwa Skierniewice w roku 2026 (Pakiet 4), w tym

usług z zakresu szkółkarstwa: pokoju socjalnego, łazienki z WC, korytarza, o łącznej powierzchni użytkowej 24.75 m² oraz przynależnego gruntu o powierzchni 100 m². Pomieszczenia wykorzystywane będą wyłącznie w ww. celach do przygotowania się pracowników do pracy, przygotowania posiłków i korzystania z sanitariatu.

2. Pomieszczenie socjalne wyposażone jest w instalację wodno-kanalizacyjną i elektryczną.
3. Pomieszczenie socjalne zostało przekazane Wydzierżawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia _____ r., sporządzonym do umowy z dnia _____ r., stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy, w którym określono jego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
4. Wraz z pomieszczeniem socjalnym przekazuje się prawo do korzystania z gruntów o pow. 100 m².
5. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu obowiązek składania deklaracji i informacji w zakresie płacenia podatku od nieruchomości za pomieszczenie socjalne. Płatnikiem podatku leśnego za przynależny grunt jest Nadleśnictwo Skierniewice. Kwota podatku leśnego zostanie każdego roku wyliczona i dodana do czynszu.
6. Datę określoną w protokole zdawczo-odbiorczym uznaje się za datę przekazania Wydzierżawiającemu pomieszczenie socjalne. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 3 stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
7. Dzierżawca oświadcza, że stan pomieszczenia socjalnego jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.
8. W razie wykonania przez Wydzierżawiającego lub Dzierżawcę, po uzyskaniu zgody, o której mowa w § 3 ust. 5 oraz §5 umowy, robót mających wpływ na stan techniczny pomieszczenia socjalnego oraz znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, Strony sporządzają aneks do protokołu zdawczo-odbiorczego pomieszczenia socjalnego. Protokół zdawczo-odbiorczy, wraz ze zmianami wprowadzonymi aneksami, będzie uwzględniany przy dokonywaniu rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy. W sytuacji, gdy Dzierżawca odmawia podpisania aneksu, bądź nie weźmie udziału przy jego sporządzeniu, dokument ten jest sporządzany jednostronnie przez Wydzierżawiającego i wiąże obie strony umowy.

§ 2

1. Z tytułu najmu Dzierżawca będzie uiszczać na rzecz Wydzierżawiającego miesięczny czynsz, w łącznej kwocie netto _____ zł (słownie: _____), powiększoną o aktualną stawkę podatku VAT, który obejmuje:
 - a. czynsz za powierzchnię użytkową pomieszczenia socjalnego w kwocie ____ zł za 1m², co stanowi łącznie _____ zł (24,75 m² x _____ zł/m²),
 - b. grunt: 100 m x _____ zł/m²)= _____ zł powiększoną o aktualną stawkę podatku VAT (słownie: _____ + aktualna stawka VAT).

2. Ilekoć stawka czynszu obejmuje podatek VAT, stosuje się podatek w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury.
3. Czynsz Dzierżawca będzie uiszczać z góry za każdy miesiąc w terminie do 10. dnia miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego BNP 61203000451110000000012490.
4. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Wydierżawiający ma obowiązek doliczania do czynszu odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie.
5. Płatności dokonywane przez Dzierżawcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz, pozostałe opłaty.
6. W gospodarczo uzasadnionych wypadkach Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć wysokość czynszu dotychczasowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać pomieszczenie socjalne wyłącznie na cele socjalno-higieniczne dla pracowników, w związku z realizacją umowy _____ z dnia _____ na wykonywanie usług z gospodarki leśnej na terenie Nadleśnictwa Skierniewice w roku 2026 (Pakiet 4), w tym usług z zakresu szkółkarstwa.
2. Dzierżawca zobowiązuje się używać pomieszczenie socjalne z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać pomieszczenie socjalne we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania zasad p.poż.
4. Dzierżawca zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję budynku gospodarczego.
5. Dzierżawca może dokonać w pomieszczeniu socjalnym adaptacji i ulepszeń tylko za zgodą Wydierżawiającego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
6. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji pomieszczenia socjalnego wynikłe wskutek normalnego zużycia.
7. Dzierżawca nie ma prawa oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w dzierżawę lub poddzierżawę części lub całości pomieszczenia socjalnego.
8. Dzierżawca pokryje wszelkie ewentualne szkody, które wystąpiłyby na sąsiednich gruntach, związanych z użytkowaniem ww. gruntów.

§ 4

1. Obowiązki Wydierżawiającego i Dzierżawcy w zakresie konserwacji, napraw i utrzymani, określone są w załączniku nr 3 do niniejszej umowy.

§ 5

1. Dzierżawca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wydierżawiającemu pomieszczenie socjalne w celu dokonania:

- a) okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego pomieszczenia socjalnego oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania,
 - b) za Dzierżawcę obciążających go niezbędnych napraw, o których mowa w § 4, jeżeli Dzierżawca pomimo uprzedniego wezwania, nie wykonuje ich w terminie wyznaczonym.
2. Jeżeli pomieszczenie socjalne lub budynek wymaga wykonania napraw obciążających Wydierżawiającego, Wydierżawiający zawiadamia Dzierżawcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a Dzierżawca jest obowiązany udostępnić mu pomieszczenie socjalne w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw Wydierżawiający jest obowiązany pozostawić pomieszczenie socjalne w stanie w jakim znajdował się w chwili udostępnienia.
 3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w budynku lub pomieszczeniu socjalnym, Dzierżawca jest zobowiązany na żądanie Wydierżawiającego do ich niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Dzierżawca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wydierżawiający ma prawo wejść do pomieszczenia socjalnego, w razie potrzeby, w obecności właściwych organów.
 4. Dzierżawca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wydierżawiającego, na koszt Dzierżawcy, obciążających go napraw, których nie wykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynku, pomieszczenia socjalnego. Przed wykonaniem zastępczym Wydierżawiający pisemnie wezwie Dzierżawcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia _____ do dnia _____ r.
2. Wydierżawiający ma prawo rozwiązania niniejszej umowy za jednomiesięcznym pisemnym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec następnego miesiąca kalendarzowego, jeżeli Dzierżawca:
 - a) przez co najmniej trzy pełne okresy płatności zalega z płatnością czynszu lub innych opłat,
 - b) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa pomieszczenia socjalnego w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki wynikające z umowy, dopuszczając do powstania szkód w pomieszczeniu socjalnym, budynku,
 - c) wynajął, podnajął lub oddał do używania całość lub część przedmiotu umowy,
 - d) używa pomieszczenia socjalnego, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, w którym jest położony.
3. Wypowiedzenie umowy powinno być dokonane w formie pisemnej i doręczone drugiej stronie umowy osobiście lub listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru.

4. Strony mogą dokonać rozwiązania umowy w każdym czasie, po uprzednim wzajemnym porozumieniu.

§ 7

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Dzierżawca jest zobowiązany opuścić pomieszczenie socjalne w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. Przez opuszczenie pomieszczenia socjalnego rozumie się:
 - a) opróżnienie pomieszczenia socjalnego z będących własnością Dzierżawcy mebli, sprzętów i urządzeń, elementów wyposażenia, maszyn i urządzeń gospodarczych,
 - b) przywrócenie stanu pomieszczenia socjalnego, jaki istniał w dacie ich przekazania oraz ich zwrot w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia,
 - c) dokonaniu obciążających Dzierżawcę napraw.
3. Wydzierżawiający może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Dzierżawcę w pomieszczeniu socjalnym bez zgody Wynajmującego i bez zawarcia uprzedniej umowy określającej sposób rozliczenia i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniając stopień zużycia według stanu na dzień rozwiązania umowy.
4. Jeżeli, pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, pomieszczenie socjalne nie zostało opuszczone, Wydzierżawiającemu przysługuje od osób zajmujących pomieszczenie socjalne bez tytułu prawnego odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu pomieszczeni socjalnego bądź przynależności. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wydzierżawiający 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 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. Rozliczenia z tytułu dzierżawy są dokonywane według cen z dnia sporządzenia rozliczenia.

§ 8

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 zaniedbania tego obowiązku

korrespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 10

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane są przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla położenia pomieszczenia socjalnego.

§ 11

1. Umowę sporządzono za zgodą Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi zn. spr. _____ z dnia _____ r.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Stron.

Załączniki:

1. Mapa gospodarcza z lokalizacją nieruchomości.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy z dnia _____ r.
3. Obowiązki Wydzierżawiającego i Dzierżawcy w zakresie konserwacji, napraw i utrzymania pomieszczenia socjalnego.
4. Protokół z negocjacji cenowych.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA



Wzór druku 2.3.14.
Zarządzenie Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych nr 75 z dnia 18 lipca 2003 r.
w sprawie wzornika druków obowiązujących w Lasach Państwowych

Protokół zdawczo – odbiorczy lokalu¹

Nr inwentarza (budynku)	
Nazwa obiektu inwentarzowego	
Nr i data zawarcia umowy	

Sporządzony w dniu w
Zarządcaprzekazuje/przyjmuje*
a.....przekazuje/przyjmuje*
lokal nr.....o pow. użytkowej m² pod adresem
.....składający się zpomieszczeń:
[pokojów, kuchni, wiatrolapu, przedpokoju, łazienki, spiżarki, piwnicy, garażu, balkonu, tarasu, logii, inne:
.....]*, posiadający następujące wyposażenie, instalacje, urządzenia:

Lokal mieszkalny		
Rodzaj	Ilość	Stan, usterki i inne
Instalacja wodno – kanalizacyjna		
wanna z armaturą		
umywalka z armaturą		
kabina prysznicowa z armaturą		
miska klozetowa/miska sedesowa		
spłuczka z armaturą		
inne:		
inne:		
Instalacja elektryczna:		
gniazdka elektryczne 230V		
gniazdo elektryczne 400V (siła)		
gniazdka specjalne, np. antenowe, telefoniczne, sieci komputerowej, głośnikowe (w tym okablowanie)*		
dzwonki elektryczne		
oprawy świetlne		
kinkiety		
domofon lub wideodomofon (w tym okablowanie)		
telefon (w tym okablowanie)		
automatyka (np. brama)		
kuchnia - płytowa		
kuchnia - płytowa z piekarnikiem		
inne:		
inne:		
Instalacja gazowa:		
kuchenka gazowa [z piekarnikiem]*		
kuchenka gazowa zasilana gazem płynnym*		
terma gazowa – podgrzewacz wody		
inne:		
Instalacja grzewcza		
piec gazowy [jednofunkcyjny/dwufunkcyjny]*		
kocioł elektryczny		
kocioł olejowy		
kocioł na pelet		

¹ Protokół zdawczo – odbiorczy lokalu – rozumie się przez to lokal mieszkalny, budynek mieszkalny, lokal użytkowy wraz z innymi pomieszczeniami/budynkami będącymi przedmiotem umowy najmu/bezpłatного udostępnienia

* niepotrzebne skreślić

Wzór druku 2.3.14.

Zarządzenie Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych nr 75 z dnia 18 lipca 2003 r.
w sprawie wzornika druków obowiązujących w Lasach Państwowych

kocioł na paliwo stałe [ekogroszek]*		
Inne:		
Drzwi:		
wewnętrzne [pełne, z szybą]*		
zewewnętrzne [pełne, z szybą]*		
balkonowe – tarasowe		
Okna:		
fasadowe		
balkonowe [inaczej tarasowe]		
dachowe [inaczej połaciowe]		
Zabudowy meblowe:		
wnękowe		
kuchenne		
pawłacze		
inne		
Pokrycie ścian:		
ściana malowana farbą do wewnątrz w m ²		
lamperia w m ²		
glazura w m ²		
inne:		
Posadzki:		
parkiet w m ²		
wykładzina PCV w m ²		
panele podłogowe w m ²		
glazura w m ²		
inne:		

Stan liczników poboru*:

- 1) energii elektrycznej.....
- 2) wody.....
- 3) gazu.....
- 4) inne

Ponadto do indywidualnego/wspólnego* użytkowania z innymi lokatorami są przeznaczone następujące obiekty/pomieszczenia* będące przedmiotem umowy najmu/bezpłatne udostępnienia: suszarnia, strych, zsymp na śmieci, pomieszczenie na wózki i rowery, budynek gospodarczy*, i inne.

Użytkownik został(a) poinformowany(a) o sposobie korzystania z zainstalowanych urządzeń oraz o obowiązku utrzymania lokalu w czystości.

Lokal niemieszkalny		
Rodzaj wyposażenia	Ilość	Stan, usterki i inne

* niepotrzebne skreślić

Stan liczników poboru*:

- 1) energii elektrycznej.....
- 2) wody.....

Protokół sporządzony w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Data i podpis Najemcy/Użytkownika*

.....
Data i podpis Zarządcy

** niepotrzebne skreślić*

**Obowiązki Dzierżawcy oraz Wydierżawiającego w zakresie konserwacji, napraw
i utrzymania budynku gospodarczego wraz z infrastrukturą towarzyszącą**

Obowiązki Wydierżawiającego:

1. Wydierżawiający jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających Dzierżawcy korzystanie z energii elektrycznej.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się do:
 1. Terminowego dokonywania obciążających go napraw,
 2. Dokonywania napraw budynku, stolarki okiennej i drzwiowej, tynków oraz urządzeń o których mowa w pkt. 1 oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Dzierżawcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy.

Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca jest obowiązany utrzymywać budynek oraz pomieszczenia do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami. Dzierżawca jest także zobowiązany dbać o otoczenie budynku.
2. Dzierżawcę obciąża konserwacja:
 1. Posadzek, ścian;
 2. Okien, drzwi;
 3. Osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów;
 4. Innych elementów wyposażenia budynku gospodarczego przez:
 - a) Malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) Malowanie drzwi i okien.

Do napraw nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych oraz generalnych remontów i modernizacji, które obciążają Wydierżawiającego.

PROTOKÓŁ Z NEGOCJACJI BEZPOŚREDNICH

§1. Przedmiot negocjacji:

1. Protokół dotyczy negocjacji stawki za najem gruntów leśnych pod działalność gospodarczą i obiektów powierzchniowych (budynki) stanowiących własność Skarbu Państwa Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Skierniewice według lokalizacji poniżej:

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj użytku	Klasa użytku	Powierzchnia [ha]		Nr działki ewid.	Lp. ewid.	Gmina
				fizycz.	przelicz			
1.	10-15-062-0004 18-2-09-257-gx-00	Ls	-	0,01	-	257/1212	Maków	Maków
2.	10-15-062-0004 18-2-09-257-gx-00	BUD INNE	-	24,75 m ²	-	257/1212	Maków	Maków
Razem powierzchnia				-	-	-		

2. Przeznaczenie nieruchomości:

Na cele socjalno-higieniczne, do przygotowywania się pracowników do pracy, przygotowywania posiłków i korzystania z sanitariatu.

§2. Strony negocjacji:

1. Wynajmujący: Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Skierniewice z siedzibą: Maków, ul. Zwierzyniec 2, 96-100 Skierniewice, w składzie:

- Przewodniczący:
- Członek komisji:
- Członek komisji:

2. Najemca:

.....
.....

§3. Ustalenia:

1. Strony ustaliły, iż powierzchnia nieruchomości będąca przedmiotem negocjacji, o której mowa w §1, pkt. 2 wynosi:
 - a. 0,01 ha – grunt leśny pod działalność gospodarczą.
 - b. 24,75 m² – obiekt powierzchniowy (budynek), pomieszczenie socjalne i sanitariat.
2. W wyniku negocjacji pomiędzy stronami ustalono stawkę za korzystanie z nieruchomości:

Rodzaj obiektu/urządzenia – stawka

- Ls – zł/m²/rok (..... zł/m-c)

-BUD INNE – zł/m²/rok (..... zł/m-c)

§4. Ustalona w §3 stawka czynszu zostanie wpisana do umowy najmu gruntów Skarbu Państwa opisanych w §1 niniejszego protokołu.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

1. Wyzierzawiający – Nadleśnictwo Skierniewice:

.....

.....

.....

2. Najemca:

.....

Zatwierdzam:

.....