

**Umowa najmu pomieszczenia socjalnego z sanitariatem
w budynku gospodarczym
numer**

zawarta w dniu r. w Makowie pomiędzy:

Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Skierniewice, Maków, ul. Zwierzyniec 2, 96-100 Skierniewice, NIP 836 000 62 56 reprezentowanym przez Nadleśniczego Jarosława Lińskiego, zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”,

a

.....
.....

zwanym w treści umowy „**Najemcą**”, wskazującym adres do korespondencji.....

zwanymi w treści Umowy łącznie „**Stronami**”

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą pozostającej w zasobach Lasów Państwowych, zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa położonej w gminie Maków obręb ewidencyjny Maków, oznaczonej jako działka nr 257/1212, w powszechnej ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę Skierniewickiego, na której znajduje się budynek gospodarczy, 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 2024 r. poz. 530 ze zm.) przy zawarciu niniejszej umowy reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem 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 najemcy i jego pracowników, w związku z podpisaną umową nr z dnia r. na wykonywanie usług z zakresu gospodarki leśnej na terenie Nadleśnictwa Skierniewice w roku 2025 (Pakiet 2): pokoju socjalnego, łazienki z WC, korytarza, o łącznej powierzchni użytkowej 24,75 m² oraz przynależnego grunt o powierzchni 100 m². Pomieszczenia wykorzystywane będą wyłącznie w ww. celach do przygotowywania się pracowników do pracy, przygotowywania posiłków i korzystania

z sanitariatu.

2. Pomieszczenie socjalne wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną..
3. Pomieszczenie socjalne zostało przekazane Najemcy 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. Najemca 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 Najemcy pomieszczenie socjalnego. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 3 stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
7. Najemca oświadcza, że stan pomieszczenia socjalnego jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.
8. W razie wykonania przez Wynajmującego lub przez Najemcę, po uzyskaniu zgody, o której mowa w § 3 ust. 5 oraz § 5g 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 Najemca odmawia podpisania aneksu, bądź nie weźmie udziału przy jego sporządzeniu, dokument ten jest sporządzany jednostronnie przez Wynajmującego i wiąże obie Strony umowy.

§ 2

1. Z tytułu najmu Najemca będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego 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 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. Ilekroć stawka czynszu obejmuje podatek VAT, stosuje się podatek w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury.

3. Czynsz Najemca będzie uiszczać z góry za każdy miesiąc w terminie do 10. dnia miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego BNP 61203000451110000000012490.
4. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Najemca ma obowiązek doliczania do czynszu odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie.
5. Płatności dokonywane przez Najemcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz, pozostałe opłaty.
6. W gospodarczo uzasadnionych wypadkach Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć wysokość czynszu dotychczasowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
7. Za zapłatę czynszu i opłat eksploatacyjnych odpowiadają solidarnie z Najemcą osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać pomieszczenie socjalne wyłącznie na cele socjalno-higieniczne dla pracowników, w związku z realizacją umowy z dnia na wykonywanie usług z zakresu gospodarki leśnej na terenie Nadleśnictwa Skierniewice w roku 2025 (Pakiet 2).
2. Najemca 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. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję budynku gospodarczego.
4. Najemca może dokonać w pomieszczeniu socjalnym adaptacji i ulepszeń tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
5. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji pomieszczenia socjalnego wynikłe wskutek normalnego zużycia.
6. Najemca nie ma prawa oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w najem lub podnajem części lub całości pomieszczenia socjalnego.
7. Najemca nie może przekazać w całości lub części praw wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Wynajmującego, pod rygorem wypowiedzenia umowy z winy Najemcy w trybie natychmiastowym.
8. Po przeprowadzeniu prac konserwacyjnych teren zostanie doprowadzony do stanu pierwotnego.
9. Najemca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich szkód, jakie mogą powstać na gruntach i pomieszczeniach Wynajmującego lub gruntach i pomieszczeniach sąsiednich, w trakcie eksploatacji, remontu, konserwacji, niezależnie od możliwości rozwiązania umowy.
10. Najemca oraz wykonawca prac konserwatorskich będzie przestrzegał przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej obowiązujących na terenach leśnych.
11. O każdym przypadku podjęcia robót na terenie obiektów objętych umową najmu będzie powiadamiał pisemnie Wynajmującego przed rozpoczęciem prac.

§ 4

Obowiązki Wynajmującego i Najemcy w zakresie konserwacji, napraw i utrzymani, określone są w załączniku nr 3 do niniejszej umowy.

§ 5

1. Najemca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wynajmującemu 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 Najemcę obciążających go niezbędnych napraw, o których mowa w § 4, jeżeli Najemca pomimo uprzedniego wezwania, nie wykonuje ich w terminie wyznaczonym.
2. Jeżeli pomieszczenie socjalne lub budynek wymaga wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Wynajmujący zawiadamia Najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a Najemca jest obowiązany udostępnić mu pomieszczenie socjalne w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw Wynajmujący 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, Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do ich niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Najemca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wynajmujący ma prawo wejść do pomieszczenia socjalnego, w razie potrzeby, w obecności właściwych organów.
4. Najemca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wynajmującego, na koszt Najemcy, obciążających go napraw, których nie wykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynku, pomieszczenia socjalnego. Przed wykonaniem zastępczym Wynajmujący pisemnie wezwie Najemcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia do dnia r.
2. 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 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 Najemca 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 Najemcy 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 nie pogorszonym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia,
 - c) dokonaniu obciążających Najemcę napraw.
- 3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę 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, Wynajmującemu 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, Wynajmujący 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 najmu są dokonywane według cen z dnia sporządzenia rozliczenia.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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 Wynajmującego i Najemcy w zakresie konserwacji, napraw i utrzymania pomieszczenia socjalnego.
4. Protokół z negocjacji cenowych

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA



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
 Zarządca przekazuje/przyjmuje*
 a przekazuje/przyjmuje*
 lokal nr o pow. użytkowej m² pod adresem
 składający się z pomieszczeń:
 [pokojów, kuchni, wiatrołapu, 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		
spluczka 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*		
termo 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/bezplatnego 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

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

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

Zał. Nr 3 do umowy

**Obowiązki Pracownika/Najemcy oraz Praceodawcy/ Wynajmującego
w zakresie konserwacji, napraw i utrzymania budynku gospodarczego – komórki
wraz z infrastrukturą towarzyszącą**

Obowiązki Wynajmującego/Praceodawcy

1. Wynajmujący/Praceodawca jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających Najemcy/Pracownikowi korzystanie z energii elektrycznej.
2. Wynajmujący/Praceodawca 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 Najemcę/Pracownika obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy.

Obowiązki Najemcy / Pracownika

1. Najemca/Pracownik jest obowiązany utrzymywać budynek oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno - sanitarnym określonym odrębnymi przepisami. Najemca/Pracownik jest także zobowiązany dbać o otoczenie budynku.
2. Najemcę / Pracownika obciąża konserwacja:
 1. posadzek, ścian;
 2. okien i 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 Wynajmującego/Praceodawcę.

Maków, dn. r.

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.	Obręb ewid.	Gmina
				fizycz.	przelicz			
1.	10-15-062-0004 06-18-2-09-257-gx-00	Ls	-	0,01	-	257/1212	Maków	Maków
2.	10-15-062-0004 06-18-2-09-257-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:

.....