

UMOWA NAJMU
Nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa
Nr

zawarta w dniu r. pomiędzy :

Lasami Państwowymi Nadleśnictwem Cybinka z siedzibą w Cybince przy ul. Dąbrowskiego 43, 69-108 Cybinka reprezentowanym przez Pana:

Nadleśniczego mgr inż. Krzysztofa Tomczaka
zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**
a

.....
.....

zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że z mocy prawa zarządza nieruchomością Skarbu Państwa stanowiącą przedmiot umowy określony w § 1 ust. 2 i po uprzednim uzyskaniu zgody na najem od Dyrektora RDLP w Zielonej Górze (pismo z dnia, znak spr.:.....) udostępnia w/w nieruchomość Najemcy na mocy art. 39 ustawy z dnia 28.09.1991 roku o lasach (Dz. U. z 2026r., poz. 663).
2. Przedmiotem umowy najmu jest nieruchomość położona na terenie Nadleśnictwa Cybinka, w obrębie leśnym, leśnictwo, oddział (Gmina, obręb ewidencyjny, działka nr, nr KW), a administracyjnie znajdująca się w mieście Cybinka przy ul. Dąbrowskiego 43, w skład której wchodzi następująca nieruchomość:
 - **pomieszczenie nr 1 o pow. użytk.m² w budynku o nazwier inw,**
- grunt pod pomieszczeniem kat. Bi o pow. ha.
3. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje w najem nieruchomość opisaną w § 1 ust. 2 **z przeznaczeniem na magazynowanie przedmiotów, towarów (nie zagrażających środowisku).**
4. Przedmiot umowy określony w § 1 ust. 2 zaznaczony jest kolorem na załączonym do umowy fragmencie mapy gospodarczej Nadleśnictwa Cybinka, stanowiącej **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
5. Najemca oświadcza, że jest mu znane położenie, granice oraz powierzchnia najmowanej nieruchomości i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń do Wynajmującego.
6. Najemca wyraża zgodę na nieograniczony dostęp Wynajmującego do przedmiotu najmu określonego w § 1 ust. 2., w celu prowadzenia statutowej działalności leśnej oraz w celu umożliwienia skutecznej ochrony przeciwpożarowej.

§ 2

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowę najmu zawiera się **od dnia na czas nieokreślony.**

§ 3

CZYNSZ NAJMU

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz za najem, ustalony w oparciu o zaoferowane stawki w przetargu nieograniczonym ustnym na najem pomieszczeń magazynowych z dnia,zn spr. (protokół z przetargu stanowi **zał. nr 2**),

w którym zaoferowana stawka czynszu za najem pomieszczenia magazynowego nr 1 wynosi: zł/m² netto za miesiąc.

- **Wyliczenie czynszu:**

.....

- Do czynszu dolicza się aktualnie obowiązujący – należny podatek VAT w wysokości 23%, tj.....zł).

Całkowita wartość czynszu za miesiąc wynosi zł brutto.

(słownie złoty: 00/100)

2. Czynsz najmu płatny będzie przelewem na konto Nadleśnictwa Cybinka w BNP Paribas (BGŻ) nr konta 57 2030 0045 1110 0000 0050 4740 lub gotówką w kasie Nadleśnictwa **w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.**
3. Najemca nie ma prawa potrącania z czynszu najmu jakichkolwiek wierzytelności przysługujących mu od Wynajmującego.
4. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Najemca ma obowiązek doliczania do czynszu ustawowe odsetki za każdy dzień zwłoki w zapłacie.
5. Płatności dokonywane przez najemcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz.
6. Stawka czynszu za najem będzie zmieniana corocznie poprzez wskaźnik waloryzacyjny oraz kalkulację na zasadach zdefiniowanych w aktualnym na dzień zmiany Zarządzeniu Nadleśniczego, dotyczącym jednolitych stawek wyjściowych czynszu najmu oraz dzierżawnego. Zwaloryzowany czynsz dzierżawy obowiązywać będzie bez konieczności składania przez strony oświadczeń woli od miesiąca stycznia każdego roku kalendarzowego. Mając na względzie późniejszą publikację wskaźnika przez GUS, niż umowny termin wystawienia faktury, wynikająca z waloryzacji różnica wysokości czynszu za miesiąc styczeń zostanie ujęta w fakturze korygującej. Ujemna wartość wskaźnika nie będzie powodować zmniejszenia wysokości czynszu dzierżawnego.

§ 4

WYDANIE PRZEDMIOTU UMOWY

Wydanie Najemcy przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego **załącznik nr 3**, spisane z udziałem stron umowy w terminie do 30 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.

§ 5

OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem określonym, w §1 ust.3.
2. Najemca zobowiązany jest, na koszt własny, utrzymać obiekt oraz przyległy teren w należytym stanie, zgodnie z jego przeznaczeniem, w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. W szczególności Najmowane pomieszczenie oraz teren wokół obiektu, winne zostać uporządkowane, bez odpadów (np. komunalnych), śladów olejów, smarów i płynów technicznych.
3. Po rozwiązaniu umowy, Najemca zobowiązany jest wynajmowaną nieruchomość uporządkować i protokolarnie zwrócić Nadleśnictwu.

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy przedmiot najmu i pozostawić w jego używaniu wraz z prawem dojazdu i wyjazdu do budynku przez drogi zaplecza technicznego nadleśnictwa przez okres trwania umowy.
2. **Najemca nie ma prawa, bez zgody Wynajmującego do:**
 - a) podnajmowania i przekazywania odpłatnie lub nieodpłatnie najmowanej nieruchomości osobom trzecim,
 - b) wznoszenia w budynku trwałych urządzeń, doprowadzania napowietrznych linii energetycznych, sieci wod-kan., gazowych i c.o., linii telefonicznych itp.,
 - c) zmiany elementów konstrukcyjnych budynku,
 - d) rozbiórki lub utwardzania betonem, asfaltem lub w inny sposób gruntu, ciągów komunikacyjnych przy budynku,
 - e) Trwałego grodzenia dojazdu do budynku,
 - f) Długotrwałego parkowania pojazdów na drogach przejazdowych uniemożliwiającego dojazd do innych pomieszczeń i budynków na zapleczu technicznym.

§ 7

1. W przypadku zamiaru rozbudowy, remontu i modernizacji istniejących w budynku urządzeń w każdym przypadku Najemca musi uzyskać zgodę Wynajmującego,
2. Najemca zobowiązany jest, przed wystąpieniem ze zgłoszeniem robót lub wnioskiem o pozwolenie na budowę przedstawić Wynajmującemu wstępny projekt. W piśmie o wyrażenie zgody należy określić wartość nakładów i ich charakter.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest do właściwego zabezpieczenia przeciwpożarowego najmowanego pomieszczenia w budynku oraz terenu w sposób uzgodniony z Wynajmującym.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania niżej wymienionych przepisów:
 - 1) Ustawy z dnia 28 września 1991r o lasach (Dz. U. z 2026r., poz. 663),
 - 2) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów (Dz. U. 2022r. poz.1065),
 - 3) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2022 poz. 1620 z późn. zm.),
 - 4) Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2057, z 2023 r. poz. 1088, 1560),
 - 5) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U.z 2024r.poz. 54),
 - 6) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 725, 834,1222),
 - 7) ustawy o odpadach z dnia 14.12.2012 (Dz. U. z 2023 r. poz. 587, 1597,1688, 1852, 2029),
 - 8) oraz pozostałych przepisów dotyczących usług turystycznych, organizacji wypoczynku oraz ochrony przyrody, środowiska i ochrony przeciwpożarowej.

§ 9

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za spowodowanie pożaru w najmowanym pomieszczeniu lub wzrostu zagrożenia pożarowego obiektów przyległych, będących wynikiem działalności Najemcy lub osób korzystających z przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku zdarzeń atmosferycznych (tj. gradobicie, wyładowania atmosferyczne, huragany, powódzie itp.), w wyniku pożaru przyległego terenu lub obiektów oraz działania zwierzyny leśnej, a także kradzieży mienia, zarówno w odniesieniu do Najemcy oraz jego majątku, jak i osób korzystających z przedmiotu najmu i ich mienia.

3. W związku z zapisem §9 ust. 1 i 2, Najemca winien w okresie obowiązywania umowy swój majątek oraz mienie osób korzystających z przedmiotu najmu ubezpieczyć na swój koszt i w związku z tym nie będzie z tego tytułu dochodził roszczeń od Wynajmującego.

§ 10

1. Wszystkie podatki i opłaty wynikające z umowy obciążają Najemcę.

2. W przypadku gdy właściwy organ podatkowy wyda decyzję administracyjną obciążającą Wynajmującego kwotą podatku należnego od nieruchomości lub części nieruchomości będącej Przedmiotem Umowy, wartość należnego od Najemcy czynszu netto ulegnie zwiększeniu o wysokość należnego podatku, co nie wymaga zmiany treści umowy.
3. Zasada wskazana w ust. 2 ma zastosowanie również w sytuacji, gdy Wynajmujący zostanie zobowiązany do zapłaty podatku za okres poprzedzający wydanie decyzji administracyjnej.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 i 3 Wynajmujący powiadomi w formie pisemnej Najemcę o zmianie wysokości czynszu oraz o przyczynie zmiany, przedkładając nowe wyliczenie wartości czynszu, a także ewentualne rozliczenie za okres wsteczny.
5. Wraz z powiadomieniem wskazanym w ust. 4 Wynajmujący przekaze Najemcy fakturę VAT odpowiadającą wartości podatków i opłat poniesionych przez Wynajmującego. W przypadkach wskazanych w niniejszym paragrafie Najemca zobowiązuje się bezwarunkowo do zapłaty podwyższonego czynszu, także za okres wsteczny.

§ 11

WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Umowa najmu może być rozwiązana za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczania wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący ma prawo do przedterminowego rozwiązania umowy, bez wypowiedzenia, w następujących przypadkach:
 - 1) jeśli Najemca zalega dłużej niż 1 miesiąc z zapłatą całości lub części czynszu,
 - 2) jeśli Najemca, zalega z opłatami nałożonymi na niego w oparciu o ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - 3) jeśli Najemca nie wykorzystuje przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 4) jeśli Wynajmujący stwierdzi, że Najemca dokonał zmian (nakładów), bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Jednakże w przypadkach zajścia okoliczności wymienionych w ust. 2 Wynajmujący pisemnie uprzedzi Najemcę o zajściu naruszeń i wyznaczy dodatkowy 1 miesięczny termin, liczony od doręczenia pisma, do zapłaty zaległego czynszu i do przywrócenia stanu sprzed naruszeń.
4. Wynajmujący i Najemca mają prawo do wypowiedzenia umowy z ważnych przyczyn w tym szczególnie takich jak :
 - 1) przeznaczenia gruntu lub budynku na cele inwestycyjne,
 - 2) przeznaczenia nieruchomości do zamiany bądź sprzedaży z art. 38 u. o l. oraz wyłonienia Kupującego w toku postępowania przetargowego,
 - 3) przeznaczenie gruntu lub budynku na inne cele ważne dla gospodarki leśnej,
 - 4) wytypowanie gruntu na cele określone w ustawach repywatyzacyjnych
5. Jednakże w przypadkach zajścia okoliczności wymienionych w ust. 4 Wynajmujący lub Najemca pisemnie uprzedzi drugą stronę o zajściu okoliczności zmuszających do wypowiedzenia umowy.
6. Strony ustaliły jednomiesięczny okres wcześniejszego wypowiedzenia licząc od daty doręczenia pisma o wypowiedzeniu.

§ 12

W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 11 Najemca zobowiązany jest opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 13

ROZLICZENIE NAKŁADÓW

1. Po wygaśnięciu umowy, Najemca obowiązany jest zwrócić nieruchomość w całości w stanie nie pogorszonym, a na żądanie Wynajmującego usunąć wszelkie przedmioty i poczynione przez siebie naniesienia z najmowanego pomieszczenia.
2. Najemca nie może dochodzić od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot najmu.
3. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi najpóźniej w ostatnim dniu umowy.
4. Strony ustalają, że w przypadku opóźnienia ze strony Najemcy w opróżnieniu i oddaniu przedmiotu najmu, Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną równą dwukrotnej wysokości stawki dziennej czynszu obowiązującej w dacie ustania stosunku najmu za każdy dzień opóźnienia.
5. Ponadto Najemca zobowiązany jest wyrównać szkodę powstałą na skutek nieterminowego zwrotu przedmiotu najmu, jeżeli nie zostanie ona pokryta przez kary umowne w pełnej wysokości, oraz uiszczać na rzecz Wynajmującego opłaty za bezumowne korzystanie z terenu naliczane w kwocie równej dotychczasowemu czynszowi.
6. Protokół odbioru przedmiotu najmu zostanie sporządzony przy udziale stron, a w przypadku odmówienia przez Najemcę współudziału przy spisaniu takiego dokumentu, będzie on sporządzony jednostronnie przez komisję powołaną przez Wynajmującego i będzie miał moc protokołu dwustronnego.

§ 14

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Na prośbę Wynajmującego w uzgodnionym telefonicznie terminie Najemca ma obowiązek udostępnić każdorazowo przedmiot najmu osobom uczestniczącym w przetargu na sprzedaż obiektów zaplecza technicznego nadleśnictwa. Udostępnienie nie będzie częstsze niż 2 razy w miesiącu i ma na celu dokonanie oględzin budynku, wykonanie pomiarów i dokumentacji zdjęciowej.
2. Zmiana warunków umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności, w postaci aneksu do umowy.

§ 15

1. Wynajmujący upoważniony jest do okresowego kontrolowania sposobu zagospodarowania i użytkowania najmowanego obiektu oraz terenu oraz przestrzegania warunków umowy, w sposób nie uciążliwy dla Najemcy.
2. W razie stwierdzenia naruszeń postanowień niniejszej umowy, Wynajmujący przedstawi Najemcy pisemnie swoje uwagi i zalecenia w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu Najmu.
3. Najemca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag i zaleceń w ciągu 14 dni od ich otrzymania.

§ 16

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Zmiana warunków umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności, w postaci aneksu do umowy.

§ 17

Administratorem Pana danych osobowych są Lasy Państwowe Nadleśnictwo Cybinka ul. Dąbrowskiego 43, 69-108 Cybinka. Pana dane osobowe będą przetwarzane przez Administratora w celu realizacji niniejszej umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO). Więcej informacji, na temat przetwarzania danych osobowych przez Administratora oraz opis przysługujących Panu praw z tego tytułu, są dostępne

na stronie internetowej www.cybinka.zielonagora.lasy.gov.pl lub na tablicy informacyjnej w siedzibie Administratora.

§ 18

Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny właściwy dla Wynajmującego.

§ 19

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca :

Załączniki:

1. mapa gospodarcza
2. protokół z przetargu
3. protokół zdawczo odbiorczy