**UMOWA NAJMU NR SA…………….**

zawarta w dniu .2023 r. roku w Jadownikach pomiędzy:

**Skarbem Państwa –** **Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Brzesko** z siedzibą w Jadownikach, ul. Brzeska 59, 32-800 Brzesko,NIP: 8690004450, zwanym dalej **„Wynajmującym”**, reprezentowanym przez Pawła Dzięgielowskiego – Nadleśniczego Nadleśnictwa Brzesko

a

…………przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą…………, z siedziba w………………………, wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, NIP: …, REGON: …, zwanym dalej **„Najemcą”**,

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

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Brzesko jest zarządcą nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w miejscowości Jodłówka pod numerem 701B, 32-765 Rzezawa, oznaczonej w powszechnej ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1546 (rodzaj użytku gruntowego: Ls, adres ewidencyjny: 120107\_2.0006.1546, adres leśny: 03-02-2-05-20-I-00) o łącznej powierzchni 26,36 ha, dla której Sąd Rejonowy w Bochni prowadzi księgę wieczystą nr TR1O/00069352/5 zabudowanej budynkiem socjalno-warsztatowym nr inw. 101/86 o powierzchni użytkowej 501,90 m2, zwanej dalej „**Nieruchomością**”.
2. Pismem z …………… znak ………………….., działając w oparciu o art. 39 ustawy   
   z 28.09.1991 r. o lasach (tj. Dz.U.2023.1356) Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krakowie wyraził zgodę na wynajem Nieruchomości na warunkach określonych niniejszą umową.

**§ 2**

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, Wynajmujący wynajmuje, a Najemca bierze w najem Nieruchomość opisaną w § 1 ust. 1, składającą się z działki ewidencyjnej nr 1546, o powierzchni ……….. ha, wraz ze znajdującej się na niej lokalem użytkowym w budynku socjalno-warsztatowym nr inw. 101/86 o powierzchni użytkowej ….. m2 (maksymalnie 8 samodzielnych pomieszczeń o łącznej powierzchni 79,50 m2) oraz częścią wspólną o powierzchni użytkowej 11,85 m2 zwaną dalej **„Przedmiotem najmu”**, na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, określoną PKD ……..
2. Na powierzchnię gruntu, o której mowa w ust.1 składają się:
3. Grunt pod nieruchomością o powierzchni ……. m2,
4. Grunt pod miejsca parkingowe o powierzchni ……. m2.
5. Na powierzchnię części wspólnej, o której mowa w ust.1 składa się komunikacja i toaleta.
6. Przedmiot najmu został szczegółowo oznaczony na wydruku mapy ewidencyjnej, stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
7. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy w dniu ……. r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy.
8. Lokal użytkowy, o którym mowa w ust. 1 (nr inw. ………) wyposażony jest w urządzenia i instalacje, zgodne z protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy. Najemca ma prawo korzystać z urządzeń i instalacji, w które wyposażony jest lokal użytkowy, w tym z instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, opadowej, elektrycznej oraz CO.
9. Grunt zostanie przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy.
10. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu nie został wynajęty lub w inny sposób udostępniony osobom trzecim, a ponadto, że nie zachodzą inne okoliczności faktyczne lub prawne uniemożliwiające zawarcie niniejszej umowy.
11. Najemca oświadcza, że nie wnosi zastrzeżeń do stanu zagospodarowania oraz stanu technicznego przedmiotu najmu.
12. Niniejsza umowa nie stanowi prawa do dysponowania przez Najemcę nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu ustawy z 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2023.682).

**§ 3**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **od ……………………… do ………………. r.**

**§ 4**

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem (prowadzoną działalnością gospodarczą, określoną PKD …………………), przestrzegając obowiązujących w tym zakresie regulacji prawnych.
2. Najemca zobowiązuje się do zachowania czystości i porządku na terenie przedmiotu najmu.
3. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz odpadów komunalnych.
4. Najemca zobowiązuje się do składania deklaracji i opłacania podatku od nieruchomości za przedmiot najmu.
5. Najemca zobowiązuje się nie zmieniać umówionego przeznaczenia przedmiotu najmu.
6. Najemca nie ma prawa dokonywania nakładów ani ulepszeń bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 5**

1. Wynajmujący zobowiązuje się utrzymywać przedmiot najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.
3. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 7-dniowym wyprzedzeniem.

**§ 6**

1. Z tytułu najmu Najemca będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz w wysokości ………………. zł (słownie: …………..zł …/100) netto + 23% VAT tj. …………. zł (słownie: ……………… zł …/100) brutto, który obejmuje:
   1. czynsz za najem lokalu użytkowego o powierzchni ……… m2 w kwocie 15,00 zł brutto za 1 m2 powierzchni użytkowej;
   2. czynsz za najem gruntu przeznaczonego miejsca parkingowe o powierzchni   
      ………. m2 w kwocie 3,08 zł brutto za 1 m2 gruntu.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 będzie płatny z góry, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującego na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
3. Wysokość czynszu będzie waloryzowana raz do roku o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za okres roku poprzedzającego.
4. Waloryzacja, o której mowa w ust. 3 nie stanowi zmiany umowy i będzie obowiązywała od miesiąca, w którym zostanie ogłoszony wskaźnik wzrostu, ale nie wcześniej niż od miesiąca, w którym Wynajmujący powiadomi na piśmie Najemcę o zwaloryzowanej wysokości czynszu.
5. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w 2024 r.
6. Płatności dokonywane przez Najemcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz, pozostałe opłaty.

**§ 7**

1. Oprócz czynszu Najemca będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty eksploatacyjne za ogrzewanie olejowe, energie elektryczną oraz wodę i kanalizację, według zużycia, w terminie 7 dni od daty doręczenia faktury, dokumentującej naliczenie opłat. Zmiana stawki jednostkowej za opłaty eksploatacyjne nie powoduje konieczności zmiany niniejszej umowy. Do opłat za opłaty eksploatacyjne zostanie doliczony podatek VAT.
2. Opłaty będą płatne na rachunek Wynajmującego, wskazany na fakturze.

**§ 8**

* + - 1. Najemca wpłaci na konto Wynajmującego na rachunek bankowy 83 1240 5208 1111 0000 5475 3846 kaucję gwarancyjną w wysokości dwukrotnej wartości czynszu tj. …….… zł (słownie: … złotych). Za datę dokonania zapłaty kaucji gwarancyjnej uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
      2. Kaucja gwarancyjna będzie zdeponowana na posiadanym przez Wynajmującego, wskazanym w ust. 1, rachunku bankowym w Banku Pekao. Kaucja podlega oprocentowaniu naliczanemu wg podstawowej stopy procentowej rachunku bankowego wskazanego w ust. 1, przez cały okres trwania Umowy.
      3. Kaucja gwarancyjna przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego   
         z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód na nieruchomości, pogorszenia stanu technicznego nieruchomości, zaległości z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych, wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
      4. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji gwarancyjnej z tytułów, o których mowa w ust. 3, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
      5. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji gwarancyjnej na cele wymienione w ust. 3, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, w ciągu 14 dni od daty otrzymania sporządzonego w formie pisemnej wezwania od Wynajmującego. W sytuacji kiedy Najemca nie uzupełni kaucji w terminie podanym w zdaniu poprzednim, Wynajmujący ma prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia.
      6. W czasie trwania Umowy, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji gwarancyjnej.
      7. Kaucja gwarancyjna wraz z odsetkami podlega zwrotowi, na rachunek bankowy określony przez Najemcę, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 11 ust. 1 Umowy. W przypadku, gdy na dzień podpisania protokołu brak jest możliwości rozliczenia opłat eksploatacyjnych, kaucja zostanie zwrócona w ciągu 14 dni od dnia uregulowania przez Najemcę wszelkich opłat i zobowiązań wynikających z Umowy.

**§ 9**

1. Każda ze Stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z ważnych przyczyn w szczególności wymienionych w § 9 ust. 2 niniejszej umowy, z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy dodatkowego 14-to dniowego terminu na zaprzestanie naruszeń lub usunięcie ich skutków, w przypadku, gdy Najemca:
   1. wykorzystują przedmiot najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
   2. bez zgody Wynajmującego ponieśli nakłady lub dokonali ulepszeń w przedmiocie najmu,
   3. bez zgody Wynajmującego oddali przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim,
   4. dopuszczają się zwłoki w zapłacie czynszu lub opłat eksploatacyjnych za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
   5. rażąco narusza inne obowiązki wymienione w § 4 umowy.
3. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Wynajmującemu dodatkowego terminu na zaprzestanie naruszeń w przypadku, gdy Wynajmujący nie dokonuje napraw przedmiotu najmu, które obciążają go zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 10**

1. W terminie 30 dni od rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, Najemca zobowiązują się przywrócić przedmiotu najmu do stanu z dnia zawarcia niniejszej umowy oraz zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu.
2. W przypadku niedochowania terminu, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący będzie upoważniony do zastępczego usunięcia z terenu nieruchomości wszelkich ulepszeń, urządzeń i rzeczy pozostawionych przez Najemcę oraz do obciążenia Najemcy związanymi z tym kosztami.
3. Strony wyłączają możliwość zatrzymania ulepszeń przez Wynajmującego za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości.

**§ 11**

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Strony zobowiązują się sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy, który będzie podstawą ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu. Protokół zostanie sporządzony po przywróceniu przedmiotu najmu do stanu z dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Używanie przedmiotu najmu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy, stanowić będzie okres bezumownego korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu, za który Najemca zobowiązany będzie do zapłaty comiesięcznego wynagrodzenia za bezumowne zajmowanie nieruchomości w wysokości stanowiącej równowartość 2-krotnej wysokości czynszu obowiązującego w ostatnim miesiącu przed rozwiązaniem umowy, do 10 dnia każdego następnego miesiąca.
3. Wynajmującemu służy prawo do dochodzenia od Najemcy odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość naliczonych kar umownych, do wysokości poniesionej szkody, na zasadach ogólnych wynikających z Kodeksu cywilnego.

**§ 12**

1. Najemca jest są zobowiązany pokryć Wynajmującemu wszelkie szkody, jakie powstaną na skutek nieprzestrzegania postanowień niniejszej umowy.
2. Najemca odpowiada za szkody na nieruchomościach sąsiednich w związku z działalnością prowadzoną na terenie przedmiotu najmu.
3. Oszacowanie szkód będzie dokonywane wspólnie, a gdy Najemca uchyli się od spisania protokołu ustalającego szkody, Wynajmujący będzie uprawniony dochodzić od Najemcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu sporządzonego przez własne służby.

**§ 13**

1. Wszelka korespondencja między Stronami będzie kierowana na adresy wskazane na wstępie umowy. W razie zmiany adresu, każda ze Stron jest zobowiązana do powiadomienia drugiej   
   o nowym adresie. W przypadku zaniedbania tego obowiązku, korespondencja kierowana na ostatni znany adres Strony będzie uznana za doręczoną.
2. Za termin doręczenia korespondencji w przypadku jej nieodebrania uznaje się datę upływu   
   7 dni od dnia pierwszego jej awizowania.

**§ 14**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Niniejsza umowa zastępuje wszelkie wcześniejsze pisemne i ustne uzgodnienia pomiędzy Stronami w sprawach dotyczących jej przedmiotu.
3. Niniejsza umowa została sporządzona w 2 (dwóch) egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
4. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla położenia przedmiotu najmu.

Wynajmujący Najemca

Załączniki:

1. Mapa gospodarcza z lokalizacją nieruchomości
2. Protokół zdawczo odbiorczy nieruchomości z dnia…..
3. Protokół zdawczo-odbiorczy gruntu z dnia……