**Umowa najmu podleśniczówki wraz z budynkiem gospodarczym**

 **nr SA.2217.34.2019**

Zawarta w dniu .……………………………… r. w Leżajsku pomiędzy:

**Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Leżajsk** z siedzibą w Leżajsku, 37-300 Leżajsk, ul. Tomasza Michałka 48, NIP: 816-00-02-354, REGON: 690026999,

zwanym dalej w treści umowy **Wynajmującym,**

reprezentowanym przez:

Nadleśniczego Nadleśnictwa Leżajsk - mgr inż. Zenona Szkamruka,

a

**………………………………………….…………** zamieszkałym w msc. …………………………………….…………………., …………………………… legitymującym się dowodem osobistym (seria i numer): ……………………………, wydanym przez: ……………………………………………………….. zwanym dalej w treści umowy **Najemcą,**

**na podstawie:**

- § 13.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 6 grudnia 1994 roku w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe (Dz. U. z dnia 22 grudnia 1994 roku, nr 134, poz. 692);

- Zgody Dyrektora RDLP w Krośnie na wydzierżawienie stawów, znak spr.: ……………………………………. z dnia …………………………….. r.,

- Zarządzenia nr 22/2017 Nadleśniczego Nadleśnictwa Leżajsk z dnia 29.09.2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania opracowane na podstawie wytycznych Dyrektora RDLP w Krośnie zawartych w piśmie z dnia 08.04.2010 r., znak spr.: ZZ-2126-81/2010

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą pozostającej w zasobach Lasów Państwowych, zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa położonej w gminie Kuryłówka, obręb ewidencyjny Jastrzębiec*,* oznaczonej jako działka nr 1131, w powszechnej ewidencji gruntów i budynków jako Ls, prowadzonej przez Starostę Leżajskiego, na której znajduje się:

 - podleśniczówka, zwana dalej budynkiem mieszkalnym o nr inw. 165/385,

 - budynek gospodarczy o nr inw. 180/541,

 adres leśny: 04-15-1-06-14-c-00, obręb (leśny) Kuryłówka, oddz. 14-c, zgodnie 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 2015 r., poz. 2100 ze zm.) przy zawarciu niniejszej umowy reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.

1. Budynek mieszkalny wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną. Budynek gospodarczy wyposażony jest w instalację elektryczną.
2. Wraz z budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym przekazuje się w najem (zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2) prawo do korzystania z niezbędnych gruntów, oznaczonych na załączniku nr 1 (mapa gospodarcza), oddz. 14 c , o powierzchni 0,3100 ha. Najemcy służy prawo dojazdu do wynajmowanej nieruchomości

drogą leśną 06/1914 - przebieg dojazdu oznaczony na załączniku nr 1.

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu obowiązek składania deklaracji i informacji w zakresie płacenia podatku od nieruchomości, podatku leśnego za przekazane budynki i grunt.
2. Budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy został przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym, 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.
3. Datę określoną w protokole zdawczo-odbiorczym uznaje się za datę przekazania Najemcy budynków. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 5 stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
4. Najemca oświadcza, że stan budynków – mieszkalnego i gospodarczego jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do jego stanu.
5. W razie wykonania przez Wynajmującego lub przez Najemcę, po uzyskaniu zgody, o której mowa w § 4 ust. 5 umowy, robót mających wpływ na stan techniczny budynku oraz znajdujących się w nich instalacji i urządzeń, Strony sporządzają aneks do protokołu zdawczo-odbiorczego. 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 roczny czynsz, który obejmuje:

 - budynek mieszkalny, nr inw. 165/385 o pow. użytkowej 102,17 m2

 - budynek gospodarczy , nr inw. 180/541 o pow. 149,20 m2,

 to jest **razem 251,37 m²** w kwocie ……… zł za 1 m²,

co stanowi łącznie czynsz w wysokości **……………….. zł/rok netto**, (słownie: ……………………………………………………złotych i ……./100)

a) za rok **2019** czynsz wyniesie: **……………………… zł netto** (słownie: ………………………………………………….. złotych i ……../100)za **……………………** dni obowiązywania umowy,

b) czynsz płatny będzie na podstawie wystawionej przez Nadleśnictwo faktury, łącznie za rok z góry do dnia 31 marca każdego roku obowiązywania umowy. Termin płatności wynosi 14 dni od daty wystawienia faktury. Czynsz najmu zostanie powiększony o podatek od towarów i usług według stawki VAT obowiązującej w momencie wystawienia faktury VAT.

c) Czynsz płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony przez bank BGŻ, nr rachunku: 24 2030 0045 1110 0000 0221 1370 lub w kasie Nadleśnictwa. W tytule przelewu należy wskazać: umowa najmu nr ………………………….. z dnia ……….……………… r.

d) Czynsz z tytułu najmu będzie podlegał waloryzacji. Waloryzacja dokonywana będzie
w każdym roku obowiązywania Umowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2020 roku. Podstawą waloryzacji czynszu będzie wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych z poprzedniego roku ogłaszany przez Prezesa GUS corocznie po zakończeniu roku kalendarzowego. Waloryzacja nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu w formie pisemnej.

1. Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, wynikających z korzystania z budynku, o którym mowa w § 3.
2. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Najemca ma obowiązek doliczania do czynszu odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie.
3. Płatności dokonywane przez Najemcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz, pozostałe opłaty.
4. W gospodarczo uzasadnionych wypadkach Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć wysokość czynszu dotychczasowego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

**§ 3**

1. Najemca w przypadku chęci korzystania z mediów zobowiązuje się zawrzeć umowy bezpośrednio z dostawcami sług.
2. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z budynku, a w szczególności opłat za dostawy energii, wody oraz odbiór odpadów i ścieków, bezpośrednio na rzecz dostawców ww. usług w terminach i na warunkach określonych przez dostawcę.
3. W przypadku nie zawarcia lub rozwiązania przez Najemcę umów, o których mowa w ust. 2 opłaty eksploatacyjne zostaną rozliczone przez Wynajmującego według wskazań licznika.

**§ 4**

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać budynki - mieszkalny i gospodarczy wyłącznie na cele prowadzenia gospodarki rolnej.
2. Najemca zobowiązuje się używać budynki - mieszkalny i gospodarczy z należytą starannością, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz utrzymywać je we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa.
3. Najemca zobowiązuje się dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją przedmiot niniejszej umowy*.*
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących zasad p/poż.
5. Najemca może dokonać w budynkach – mieszkalnym i gospodarczym adaptacji i ulepszeń tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
6. Najemca jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych zgodnie z postanowieniami art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, 1529, z 2018 r. poz. 12) na własny koszt.
7. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za straty w budynkach – mieszkalnym i gospodarczym wynikłe wskutek normalnego zużycia.
8. Najemca nie ma prawa oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w najem lub podnajem części lub całości przedmiotu niniejszej umowy.

**§ 5**

1. Jeżeli budynki – mieszkalny i gospodarczy wymagają wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Wynajmujący zawiadamia Najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a Najemca jest zobowiązany udostępnić mu przedmiot umowy w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw Wynajmujący jest zobowiązany pozostawić budynki w stanie w jakim znajdowały się w chwili udostępnienia.
2. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w budynkach, Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do jego niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Najemca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wynajmujący ma prawo wejść do budynków, w razie potrzeby, w obecności właściwego miejscowo Leśniczego.
3. Najemca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wynajmującego, na koszt Najemcy, obciążających go napraw, których nie wykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynków. Przed wykonaniem zastępczym Wynajmujący pisemnie wezwie Najemcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie.

**§ 6**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia podpisania umowy.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
	1. używania przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbywania obowiązków wynikających z umowy, dopuszczając do powstania szkód,
	2. zmiany sposobu przeznaczenia przedmiotu umowy przez Najemcę,
	3. oddania do bezpłatnego używania, dzierżawienia lub podnajmu całości lub części przedmiotu umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego,
	4. udostępniania nieruchomości osobom trzecim,
	5. zwłoki przez Najemcę z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące,
	6. dokonywania inwestycji, remontów, modernizacji, ulepszenia przedmiotu umowy bez zgody Wynajmującego,
	7. rażącego lub uporczywego naruszania innych warunków niniejszej umowy.

3. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. Wypowiedzenie umowy powinno być dokonane w formie pisemnej i doręczone drugiej stronie umowy osobiście lub listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru.

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

**§ 7**

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca jest zobowiązany opuścić przedmiot umowy w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. Przez opuszczenie przedmiotu niniejszej umowy rozumie się:
	1. przywrócenie stanu budynku mieszkalnego oraz gospodarczego jaki istniał w dacie jego przekazania oraz zwrot w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia,
3. Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów poczynionych na przedmiot umowy, bez względu na okres trwania Umowy i wysokość poczynionych nakładów.
4. Jeżeli, pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, budynki nie zostały opuszczone, Wynajmującemu przysługuje, od osób zajmujących budynki, bez tytułu prawnego odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu. 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.

**§ 8**

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

**§ 10**

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

**§ 11**

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**

Załączniki:

1. *Mapa gospodarcza z lokalizacją przedmiotu najmu,*
2. *Protokół zdawczo-odbiorczy*