Załącznik nr 14 do SWZ

WZÓR UMOWY

Umowa najmu nr _____

W dniu _____ r. w _____ pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Ustroń z siedzibą w Ustroniu („Wynajmujący")

ul. 3 Maja 108;

43-450 Ustroń

NIP 5480077955, REGON 071001910

reprezentowanym przez:

Michała Sztanderę – Nadleśniczego,

a

(w przypadku osób prawnych i spółek handlowych nieposiadających osobowości prawnej)

_____ z siedzibą w _____ („Najemca")

ul. _____ wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w _____ ___ pod numerem _____ NIP _____, REGON _____, wysokość kapitału zakładowego _____.

reprezentowaną przez:

_____

_____,

lub

(w przypadku osób fizycznych wpisanych do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej)

p. _____ prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą _____ z siedzibą w _____ („Najemca") ul _____, wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym numer identyfikacyjny NIP _____; REGON _____

działającym osobiście

lub

(w przypadku osób fizycznych wpisanych do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej działających wspólnie jako konsorcjum lub w ramach spółki cywilnej)

wykonawcami działającymi wspólnie w składzie:

(łącznie „Najemca")

1) p. _____ prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą _____z siedzibą w _____,

ul _____ wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym numer identyfikacyjny NIP _____; REGON _____

2) p. _____ prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą _____z siedzibą w _____,

ul _____ wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym numer identyfikacyjny NIP _____; REGON _____

3) p. _____ prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą _____z siedzibą w _____,

ul _____ wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym numer identyfikacyjny NIP _____; REGON _____

reprezentowanymi przez _____, działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia _____ r.

zaś wspólnie zwanymi dalej „Stronami"

w związku dokonaniem wyboru oferty Najemcy, jako oferty najkorzystniejszej złożonej w przeprowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego przez Wynajmującego postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na **„Wykonywanie usług leśnych z zakresu gospodarki leśnej i szkółkarskiej na terenie Nadleśnictwa Ustroń w roku 2027"** i zawarciem pomiędzy Wynajmującym i Najemcą umowy w sprawie zamówienia publicznego, pomiędzy Wynajmującym, a Najemcą została zawarta umowa najmu pomieszczeń socjalnych w budynku produkcyjnym Szkółki Leśnej Woleństwo w Górkach Wielkich o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że na mocy prawa jest zarządcą pozostającej w zasobach Lasów Państwowych, zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Górkach Wielkich, 43-436 Górki Wielkie, ul. Nowy Świat 7b, gmina Brenna, obręb ewidencyjny Górki Wielkie, oznaczonej jako działka nr 1498/19 w centralnej ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Cieszyńskiego, stanowiącej budynek produkcyjny Szkółki Leśnej Woleństwo o numerze inwentarzowym 108/998, adres leśny: 02-35-1-01-9 -b -00.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy pomieszczenia socjalne o łącznej powierzchni 44,60 m^2 zlokalizowane w budynku produkcyjnym o nr inwentarzowym 108/998. Na pomieszczenia socjalne składają się: jadalnia oraz szatnia z prysznicem i toaletą.
2. Przedmiotowa umowa została zawarta po uzyskaniu zgody Dyrektora RDLP w Katowicach (pismo zn. spr. _____ z dnia _____ r.) wymaganej stosownie do zapisów art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn.: Dz. U. z 2026 r. poz. 663 – „Ustawa o lasach").
3. Wynajmowana część zaplecza socjalnego wyposażona jest we wspólne z Nadleśnictwem instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną oraz grzewczą. Zryczałtowana opłata za zużytą energię elektryczną, wodę, ścieki oraz ogrzewanie stanowi integralny element czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1, i nie podlega odrębnemu rozliczeniu.
4. Wynajmowana cześć zaplecza socjalnego posiada wspólne z Nadleśnictwem wejście do budynku. Wejście do budynku nie może być zastawiane przez żadną ze stron umowy.
5. Nieruchomość zostanie przekazana Najemcy w najem protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, w którym określi się stan techniczny wynajmowanego zaplecza socjalnego.
6. Datę określoną w protokole zdawczo-odbiorczym uznaje się za datę przekazania Najemcy pomieszczeń socjalnych o pow. użytkowej 44,60 m^2 w budynku produkcyjnym o nr inwentarzowym 108/998. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 5 stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
7. Najemca oświadcza, że stan wynajmowanego zaplecza socjalnego jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.
8. Najemca oświadcza że: miejsce, położenie, granice i powierzchnie wynajmowanych pomieszczeń zna dokładnie i nie będzie wnosić z tego tytułu żadnych roszczeń do Wynajmującego.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas od dnia _____ r. do 31.12.2027 r. W przypadku przedłużenia okresu realizacji Umowy w sprawie zamówienia publicznego, Strony mogą w drodze aneksu przedłużyć okres obowiązywania niniejszej umowy na czas niezbędny do realizacji tej umowy.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w każdym czasie jeżeli Najemca:
   a) użytkuje przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem,
   b) dopuszcza się pomimo wystosowanego upomnienia zwłoki z zapłatą czynszu lub innych należności za co najmniej 2 miesiące,
   c) nie wykonał jakiegokolwiek zobowiązania wynikającego z niniejszej umowy,
   d) nie przestrzega przepisów przeciwpożarowych i BHP.
4. Wygaśnięcie Umowy w sprawie zamówienia publicznego, o której mowa w preambule, niezależnie od zdarzenia prawnego, na podstawie którego nastąpi, powoduje jednocześnie wygaśniecie umowy, bez konieczności dokonywania w tym zakresie jakiejkolwiek czynności prawnej.
5. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Najemcy nie przysługuje żadne odszkodowanie ani zwrot poniesionych nakładów.
6. Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu niezwłocznie po rozwiązaniu lub wygaśnięcia umowy.

7. Za okres bezumowny zajmowania przedmiotu najmu Najemca uiszczać będzie opłatę w podwójnej wysokości czynszu. Opłata, o której mowa w zdaniu poprzednim, ma charakter wynagrodzenia za bezumowne korzystanie i nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu kwoty miesięcznego czynszu w wysokości 448,86 zł netto, ustalonej na podstawie kalkulacji Nadleśnictwa oraz powiększonej o należny podatek VAT w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury:

Opis	Powierzchnia wynajmowanych pomieszczeń [m^2]	Stawka za 1 m^2 [zł]	Wartość netto [zł]
Najem pomieszczeń socjalnych w budynku produkcyjnym Szkółki Leśnej Woleństwo w Górkach Wielkich o nr inwentarzowym 108/998	44,60	10,06	448,86

2. Najemca będzie uiszczać czynsz z góry za każdy miesiąc w terminie do 10 - tego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Nadleśnictwa Ustroń.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy Wynajmującemu przysługują od Najemcy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 1970 ze zm.).
4. Za spełnienie świadczenia przez Najemcę Strony uznają dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
5. Najemca nie ma prawa potrącania z czynszu żadnych kwot z tytułu roszczeń do Nadleśnictwa.
6. W przypadku, gdy z tytułu zawarcia niniejszej umowy po stronie Wynajmującego powstanie obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości, jego równowartość zostanie uwzględniona w czynszu.

§ 5

1. Najemca będzie wykorzystywał pomieszczenia socjalne w budynku produkcyjnym szkółki leśnej o nr inwentarzowym 108/998 położonym na Szkółce Leśnej Woleństwo w Górkach Wielkich wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze świadczeniem usług z zakresu gospodarki szkółkarskiej na rzecz Nadleśnictwa Ustroń.
2. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i wymogami prawidłowej eksploatacji.
3. Najemcy nie wolno bez zgody Wynajmującego budować nowych obiektów budowlanych.
4. Wszelkie adaptacje budowlane i modernizacje przedmiotu najmu wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
5. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności oddać przedmiotu najmu do używania w podnajem, w użyczenie lub do podnajmu osobom trzecim. W szczególności zakaz dotyczy udostępniania pomieszczeń osobom trzecim, niezależnie od podstawy prawnej takiego udostępnienia.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do:
   a) przestrzegania ładu, porządku i czystości na wynajmowanej nieruchomości,
   b) przestrzegania przepisów i zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
   c) zabezpieczenia wynajmowanej nieruchomości pod względem przeciwpożarowym,
   d) przeprowadzania drobnych remontów związanych z bieżącą eksploatacją tej nieruchomości.
2. W przypadku wytwarzania odpadów Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów ustawy o odpadach z 14 grudnia 2012 (t.j.: Dz. U. z 2026 r. poz. 1328 ze zm.).
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na wynajmowanej nieruchomości, w tym również za spowodowanie pożaru oraz wzrostu zagrożenia.
4. Zastrzega się, że Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane siłą wyższą lub zdarzeniami niezależnymi od jego woli powstałe na obszarze przedmiotu najmu w tym nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wypadki i szkody poniesione przez Najemcę lub inne osoby przebywające w wynajmowanych pomieszczeniach w budynku, terenach przyległych do budynku i drodze dojazdowej do przedmiotu najmu.

§ 7

Nadzór nad przestrzeganiem postanowień umowy sprawuje leśniczy szkółkarz, a podczas jego nieobecności osoba pełniąca zastępstwo.

§ 8

1. Najemca jest obowiązany, w razie potrzeby, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wynajmującemu zaplecze socjalne w celu dokonania:
   a) okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego pomieszczeń oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania,
   b) za Najemcę obciążających go niezbędnych napraw, jeżeli Najemca pomimo uprzedniego wezwania, nie wykonuje ich w terminie wyznaczonym.
2. Jeżeli wynajmowana część budynku lub cały budynek wymaga wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Wynajmujący zawiadamia Najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a Najemca jest obowiązany udostępnić mu pomieszczenia w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw Wynajmujący jest obowiązany pozostawić pomieszczenia w stanie w jakim znajdowały się w chwili udostępnienia.
3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w budynku, Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego udostępnienia wynajmowanych pomieszczeń. Jeżeli Najemca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wynajmujący ma prawo wejść do wynajmowanej części budynku.
4. Najemca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wynajmującego, na koszt Najemcy, obciążających go napraw, których nie wykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynku. Przed wykonaniem zastępczym Wynajmujący pisemnie wezwie Najemcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie. Koszty wykonania zastępczego zostaną rozliczone na podstawie przedstawionej Najemcy faktury lub noty obciążeniowej.

§ 9

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest pozostawić wszelkie wykonane adaptacje i nie przysługuje mu z tego tytułu jakiekolwiek wynagrodzenie ani roszczenie.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie właściwe przepisy prawa Rzeczypospolitej Polskiej, w tym odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory wynikające ze stosowania niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
3. Umowę zawarto w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają dla swojej ważności zachowania formy, o której mowa w zdaniu poprzednim.
4. Następujący załącznik do Umowy stanowi jej integralną część:
   a) Załącznik nr 1 – protokół zdawczo-odbiorczy

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

Wynajmujący	Najemca
_____	_____

Załącznik nr 1 do umowy najmu nr
_____ z dnia_____ r.

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY
PRZEKAZANIA POMIESZCZEŃ SOCJALNYCH
ZGODNIE Z UMOWĄ NAJMU NR _____
SPORZĄDZONY W DNIU _____ R. W GÓRKACH WIELKICH

PRZEKAZUJĄCY:

_____
_____
_____
_____
_____

PRZYJMUJĄCY:

_____
_____
_____
_____
_____

1. Przekazujący przekazuje, a Przyjmujący przyjmuje pomieszczenia opisane w pkt 2 niniejszego protokołu w celu wykonywania usług leśnych z zakresu gospodarki szkółkarskiej na terenie Nadleśnictwa Ustroń (Szkółka Leśna Woleństwo).

2. Przedmiot przekazania stanowi:

Przedmiot najmu	Pomieszczenia wchodzące w skład przedmiotu najmu
Pomieszczenia socjalne w budynku produkcyjnym na Szkółce Leśnej Woleństwo w Górkach Wielkich, nr inwentarzowy 108/998	Jadalnia oraz szatnia z prysznicem i toaletą o łącznej powierzchni 44,60 m^2

3. Strony nie zgłaszają uwag/Strony zgłaszają następujące uwagi*:

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

(* niepotrzebne wykreślić, bez uwag lub określić stan techniczny pomieszczeń, usterki, wymienić istotne)

4. Protokół stanowi podstawę do rozliczeń pomiędzy Stronami po zakończeniu umowy.
5. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Czytelne podpisy:

PRZEKAZUJĄCY	**PRZYJMUJĄCY**
_____	_____