

WZÓR UMOWY NAJMU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Umowa nr _____

W dniu _____ r. w Koniecpolu pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Koniecpol z siedzibą w Koniecpolu („Zamawiający”)

ul. Różana 11;

42 - 230 Koniecpol

NIP 573-011-10-39, REGON 150027356

reprezentowanym przez:

Przemysława Grabowskiego – Nadleśniczego,

zwanym dalej w tekście „Wynajmującym”

a

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

.....z siedzibą w

ul.;

wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w

..... pod numerem

NIP, REGON

reprezentowaną przez:

.....

.....,

zwaną dalej „Najemcą”,

lub

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

....., prowadzącym działalność gospodarczą wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej pod, (NIP: REGON:)

działającą/ym osobiście

zwaną/ym dalej „Najemcą”,

lub

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

wykonawcami wspólnie ubiegającymi się o udzielenie zamówienia publicznego w składzie:

- 1), prowadzącym działalność gospodarczą wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej pod, (NIP: REGON:)
- 2), prowadzącym działalność gospodarczą wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej pod, (NIP: REGON:)
- 3), prowadzącym działalność gospodarczą wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej pod, (NIP: REGON:)

zaś wspólnie zwanymi dalej „Najemcą”,

które reprezentuje: - na podstawie umowy konsorcjum/udzielonego pełnomocnictwa

w związku dokonaniem wyboru oferty Najemcy, jako oferty najkorzystniejszej złożonej w prowadzonym przez Wynajmującego postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na „Wykonywanie usług z zakresu gospodarki leśnej na terenie Nadleśnictwa Koniecpol w roku 2026”, nr _____ przeprowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego i zawarciem pomiędzy Wynajmującym i Najemcą umowy w sprawie zamówienia publicznego („Umowa w Sprawie Zamówienia Publicznego”), pomiędzy Wynajmującym, a Najemcą (łącznie: „Strony”) została zawarta umowa najmu nieruchomości zabudowanej („Umowa”) o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest odpłatny najem części nieruchomości zabudowanej według poniższego wyszczególnienia:

- Pomieszczenie w budynku gospodarczym (deszczownia) nr inw. 109/526 o powierzchni 17 m²
- Adres leśny: 02-15-1-10-558-g-00
- Adres administracyjny: 24-04-092-0010, Dz. Ew. nr 2811

2. Oddana w najem nieruchomość przedstawiona jest na wyrysie leśnej mapy gospodarczej, stanowiącej integralny załącznik niniejszej umowy.

3. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem, wymienioną wyżej nieruchomość będącą własnością Skarbu Państwa w zarządzie Wynajmującego z przeznaczeniem na sanitariat i miejsce spożywania posiłków dla pracowników. Przedmiot umowy zostanie przekazany Najemcy w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy, który stanowi integralną część niniejszej umowy.

4. Najemca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnia najmu są mu znane i nie będzie z tego tytułu rościł do Wynajmującego pretensji.

4. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i wyposażeniem nieruchomości i nie wnosi względem niego żadnych zastrzeżeń.

6. Najemca zobowiązany jest wykorzystać przedmiot najmu wyłącznie w celu określonym umową. Wszelkie zmiany, przebudowa oraz adaptacje wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego.

§ 2

Czas trwania umowy

1. Umowa została zawarta na czas określony od 01.03.2026 r. i (w sytuacji podpisania umowy po tym terminie będzie ona zawarta od dnia podpisania umowy) do 31.10.2026 r.
2. Wygaśnięcie Umowy w Sprawie Zamówienia Publicznego, niezależnie od zdarzenia prawnego, na podstawie którego nastąpi, powoduje jednocześnie wygaśnięcie Umowy, bez konieczności dokonywania w tym zakresie jakiegokolwiek czynności prawnej.

§ 3

Czynsz najmu

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu w wysokości **117,61 zł brutto**.
2. Na dzień spisania umowy wysokość czynszu najmu netto ustalonego w oparciu o powyższą zasadę wynosi **95,62 zł**.
3. Za każdy rozpoczęty miesiąc najmu zostanie naliczony czynsz najmu.
4. Czynsz, o którym mowa w § 3 ust. 1 powyżej, za dany miesiąc będzie płatny na podstawie faktury VAT wystawionej w czasie trwania tego miesiąca dzierżawy. Podstawą płatności Czynszu będzie prawidłowo wystawiona faktura VAT. Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 w terminie 14 dni od dnia wystawienia prawidłowo wystawionej faktury VAT.
5. W przypadku najmu trwającego krócej niż miesiąc, czynsz najmu zostanie wyliczony proporcjonalnie do pełnych rozpoczętych dni trwania umowy najmu.
6. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, przenieść na osobę trzecią jakiegokolwiek wierzytelności wynikającej z Umowy.
7. Należności należy wpłacać na konto Nadleśnictwa Koniecpol (**BOŚ SA o/Częstochowa nr rachunku 71 1540 1014 2001 7307 4476 0001**).
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie Najemca zobowiązany jest do zapłaty ustawowo naliczonych odsetek.
9. Czynsz najmu będzie podlegał waloryzacji. Waloryzacja będzie polegała na podwyższeniu albo obniżeniu
10. Waloryzacja zostanie dokonana w oparciu o wartości wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni kwartał („Wskaźnik GUS”), ogłoszonych w formie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 25 ust. 11 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1631 ze zm.). Do obliczenia Waloryzacji zostanie przyjęty:
 - 1) Wskaźnik GUS w I kwartale roku 2026, z zastrzeżeniem, że jeżeli Umowa została zawarta po ogłoszeniu komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego podającego Wskaźnik GUS w I kwartale roku 2026, to wówczas do obliczenia Waloryzacji zostanie przyjęty Wskaźnik GUS wynikający z pierwszego (licząc od początkowego dnia realizacji Umowy, o którym mowa w § 4 ust. 1) komunikatu

Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego podającego Wskaźnik GUS („I Wskaźnik GUS”);

- 2) Wskaźnik GUS w II kwartale roku 2026 z zastrzeżeniem, że jeżeli Umowa została zawarta po ogłoszeniu komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego podającego Wskaźnik GUS w I kwartale roku 2026, to wówczas do obliczenia Waloryzacji zostanie przyjęty Wskaźnik GUS wynikający z drugiego (licząc od początkowego dnia realizacji Umowy, o którym mowa w § 4 ust. 1) komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego podającego Wskaźnik GUS („II Wskaźnik GUS”)

11. W trakcie okresu realizacji Umowy, o którym mowa w § 2, Waloryzacja zostanie dokonana jednorazowo w dniu opublikowania II Wskaźnika GUS („Dzień Dokonania Waloryzacji”).

12. Waloryzacja nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy. Ewentualna Waloryzacja zostanie obliczona przez Wydzierżawiającego. O nowych (zwaloryzowanych) Czynszach Jednostkowych Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę pisemnie podając ich nową wysokość uwzględniając Waloryzację oraz sposób obliczenia każdej z nich.

13. W ramach Waloryzacji nowa kwota każdego z Czyszców Jednostkowych zostanie ustalona w następujący sposób:

$$C_n = C_p + (C_p \times CPI_I) \times 0,5 + (C_p \times CPI_{II}) \times 0,5$$

gdzie:

C_n to kwota danego nowego Czynszu Jednostkowego po dokonaniu Waloryzacji (wyrażona w PLN);

C_p to kwota danego Czynszu Jednostkowego pierwotnie podana Umowie (wyrażona w PLN);

CPI_I to procentowa wartość wzrostu cen wynikająca z I Wskaźnika GUS (wyrażona jako %)

Z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy:

(i) wartość wzrostu cen wynikająca z I Wskaźnika GUS będzie mniejsza niż 2% to wówczas do obliczenia C_n zostanie przyjęta wartość 0 (zero);

(ii) wartość spadku cen wynikająca z I Wskaźnika GUS będzie mniejsza niż 2% to wówczas do obliczenia C_n zostanie przyjęta wartość 0 (zero);

CPI_{II} to procentowa wartość wzrostu cen wynikająca w II Wskaźnika GUS (wyrażona jako %);

Z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy:

(i) wartość wzrostu cen wynikająca z II Wskaźnika GUS będzie mniejsza niż 2% to wówczas do obliczenia C_n zostanie przyjęta wartość 0 (zero);

(ii) wartość spadku cen wynikająca z II Wskaźnika GUS będzie mniejsza niż 2% to wówczas do obliczenia C_n zostanie przyjęta wartość 0 (zero);

W przypadku, gdy wartość CPI_I wynosić będzie 0 (zero) oraz wartość CPI_{II} wynosić będzie 0 (zero) to wówczas Waloryzacja nie będzie dokonywana.

Wyniki mnożenia zostaną zaokrąglone do dwóch miejsc po przecinku.

14. Nowy (zwaloryzowany) czynsz będzie dotyczył zapłaty należnej Wydzierżawiającemu za miesiąc następujący po Dniu Dokonania Waloryzacji.

§ 4

Obowiązki Najemcy

1. Najem nie wymaga zmiany rodzaju użytkowania gruntu i nie powoduje konieczności wyłączenia z produkcji leśnej lub rolnej w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
2. Najemca zobowiązuje się do użytkowania przedmiotu najmu w sposób niepowodujący pogorszenia jego funkcjonalności i jakości.
3. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów porządkowych, sanitarnych i bezpieczeństwa zawartych w ogólnie obowiązujących przepisach prawnych, jak też do dbałości o czystość i estetykę otoczenia obiektu.
4. Najemca ma obowiązek utrzymywać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, wynikającym ze zwykłej eksploatacji, a w razie potrzeby dokonywania zwykłych nakładów na swój koszt.
5. Wszelkie remonty Najemca wykonywać będzie na własny koszt i w uzgodnieniu z Wynajmującym, a po zakończeniu stosunku najmu Najemca nie będzie żądać zwrotu poniesionych nakładów.
6. W czasie trwania umowy Najemca odpowiada za bezpieczeństwo przeciwpożarowe na terenie przedmiotu najmu i w jego otoczeniu.
7. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości na terenie przedmiotu najmu i otoczenia.
8. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za szkody wyrządzone na skutek swojej działalności w przedmiocie najmu.
9. Najemca odpowiada wobec Wynajmującego za szkody i straty mogące powstać od zawinionych pożarów lub też innych przyczyn związanych z wykonywaniem niniejszej umowy. To samo dotyczy odpowiedzialności osób trzecich za szkody mogące być im wyrządzone z przyczyn dotyczących najmu.
10. Za ewentualne niemożliwe do naprawy szkody w nieruchomości i w infrastrukturze Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie ustalone na zasadach ogólnych, a w przypadku wejścia na grunt nieobjęty umową zastosowanie będą miały zapisy Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 82).
11. Najemca nie może zbywać uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.
12. Bez pisemnej, uprzedniej zgody Wynajmującego, Najemca nie może podnająć przedmiotu najmu osobom trzecim lub oddać go w nieodpłatne używanie albo w inny sposób udostępnić.
13. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie nie gorszym jak na początku najmu z uwzględnieniem zużycia wynikającego z okresu użytkowania.

§ 5

Uprawnienia Wynajmującego

1. Wynajmującemu przysługuje prawo wejścia na teren przedmiotu umowy w celu sprawdzenia wykonywania przez Najemcę zapisów niniejszej umowy.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia w każdym czasie kontroli oraz innych czynności wynikających z tytułu zarządzania terenem będącym przedmiotem umowy.

3. Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy wyjaśnień we wszelkich kwestiach budzących jego wątpliwości.

§ 6

Siła wyższa i działanie osób trzecich

1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia na przedmiocie najmu, zarówno przez osoby trzecie i zdarzenia losowe /pożary itp./.
2. Ewentualne ubezpieczenie od następstw zdarzeń o charakterze klęskowym lub działania osób trzecich leży wyłącznie po stronie Najemcy. Opłaty z tytułu ubezpieczenia poniesione przez Najemcę nie stanowią podstawy do zmniejszenia wysokości czynszu.

§ 7

Rozwiązanie umowy

1. Prawo rozwiązania Umowy przysługuje stronom wyłącznie w formie pisemnej, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia może zostać skrócony w drodze porozumienia stron.
2. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku niedotrzymania przez Najemcę warunków niniejszej Umowy, a w szczególności w razie:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
 - b) oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - c) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
3. Po zakończeniu umowy Najemca obowiązany jest opuścić przedmiot najmu, opróżnić go ze swoich rzeczy oraz wydać Lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z budynkiem, stają się własnością Wynajmującego. Podstawą ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu będzie Protokół zdawczo - odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu, nie później jednak niż w terminie 14 dni. W przypadku niestawienia się Najemcy w celu przekazania pomieszczeń Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia pomieszczeń na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu podpisanego przez obydwie strony pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie opłaty cywilno-prawne wynikające z niniejszej umowy ponosi w całości Najemca.
3. Obowiązek podatkowy od wynajmowanej nieruchomości spoczywa na Najemcy.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Do sporów powstałych na tle wykonywania umowy sądem właściwym będzie sąd właściwości Wynajmującego.
6. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca:

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

spisany w dniu pomiędzy:

Skarbem Państwa, Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe, Nadleśnictwo
Koniecpol z siedzibą: ul. Różana 11, 42-230 Koniecpol,
jako PRZEKAZUJĄCYM
a

.....

.....

.....

§ 1

W oparciu o Umowę najmu nr z dnia PRZEKAZUJĄCY wydaje
PRZEJMUJĄCEMU do użytkowania nieruchomość zabudowaną:

- Pomieszczenie w budynku gospodarczym (deszczownia) Nr inw. 109/526 o powierzchni 17 m²
- Adres leśny: 02-15-1-10-558-g-00
- Adres administracyjny: 24-04-092-0010, Dz. Ew. nr 2811

z przeznaczeniem na sanitariat i miejsce spożywania posiłków dla pracowników.

§ 2

1. PRZEJMUJĄCY nie wnosi zastrzeżeń do granic i stanu przedmiotu przekazania oraz oświadcza, że zobowiązuje się do ścisłego przestrzegania ustaleń przywołanej wyżej umowy, a w szczególności do używania przedmiotu przekazania zgodnie z zapisami umowy oraz po rozwiązaniu umowy Przejmujący zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie nie gorszym jak na początku najmu z uwzględnieniem zużycia wynikającego z okresu użytkowania.

2. Strony wnoszą następujące, istotne z punktu widzenia przekazania uwagi:

.....
.....
.....

§ 3

Protokół spisano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

PRZEKAZUJĄCY

PRZEJMUJĄCY

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

spisany w dniu r. pomiędzy:

Skarbem Państwa, Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Konięcpol z siedzibą: ul. Różana 11, 42-230 Konięcpol,
jako ODBIERAJĄCYM

a

.....

.....

.....

§ 1

W oparciu o Umowę najmu nr z dnia ZWRACAJĄCY zwraca ODBIERAJĄCEMU nieruchomość zabudowaną:

- Pomieszczenie w budynku gospodarczym (deszczownia) Nr inw. 109/526 o powierzchni 17 m²
 - Adres leśny: 02-15-1-10-558-g-00
 - Adres administracyjny: 24-04-092-0010, Dz. Ew. nr 2811
- najmowaną z przeznaczeniem na sanitariat i miejsce spożywania posiłków dla pracowników.

§ 2

1. ODBIERAJĄCY nie wnosi zastrzeżeń do stanu zwracanej nieruchomości oraz stwierdza, że była ona użytkowana zgodnie z przeznaczeniem i została zwrócona w stanie nie gorszym jak na początku najmu z uwzględnieniem zużycia wynikającego z okresu użytkowania.
2. Strony wnoszą następujące, istotne z punktu widzenia przekazania uwagi:

.....
.....
.....

§ 3

Protokół spisano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

ZWRACAJĄCY

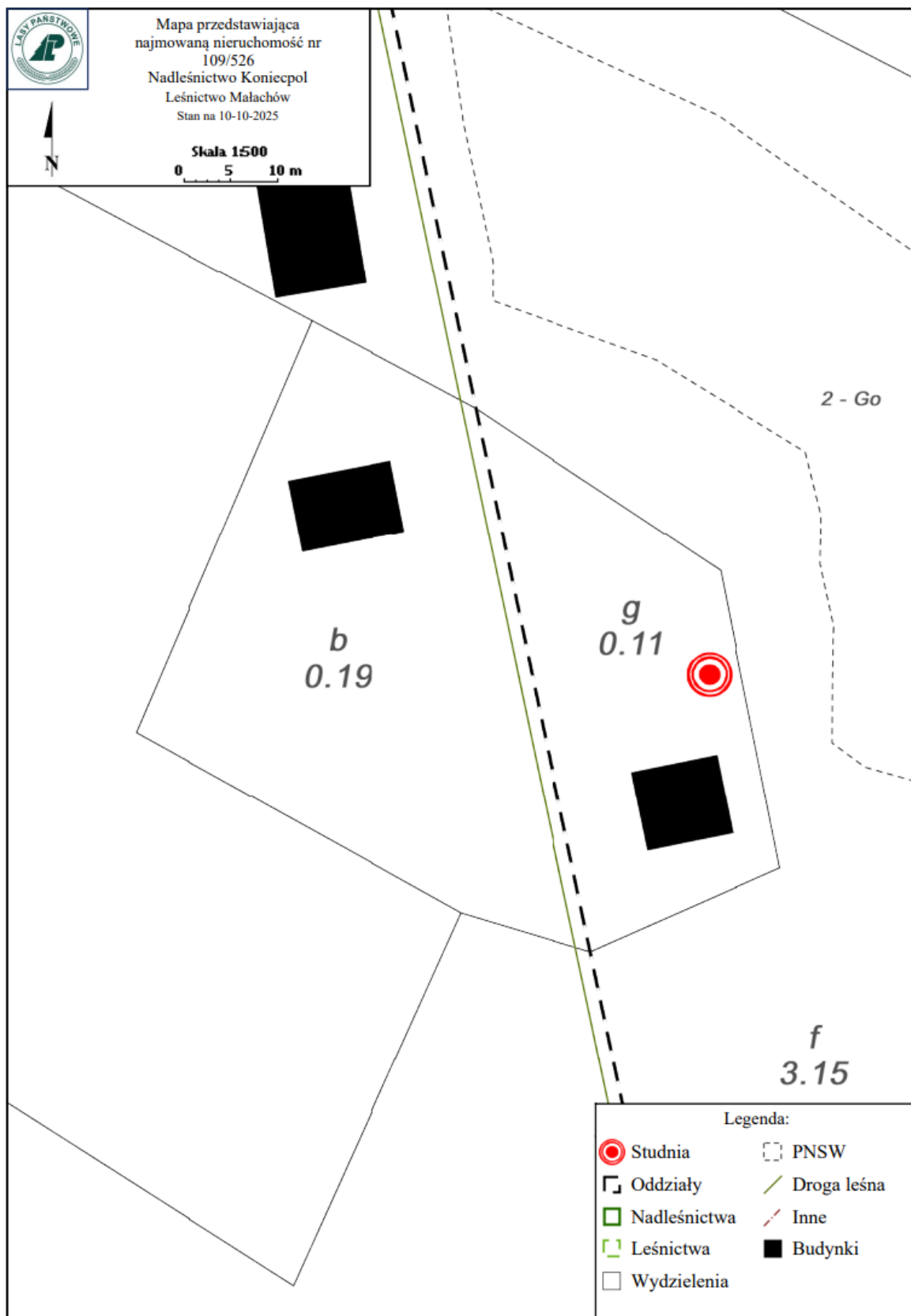
ODBIERAJĄCY



Mapa przedstawiająca
najmowaną nieruchomość nr
109/526
Nadleśnictwo Koniecpol
Leśnictwo Małachów
Stan na 10-10-2025



Skala 1:500
0 5 10 m



Legenda:

- | | |
|--------------|-------------|
| Studnia | PNSW |
| Oddziały | Droga leśna |
| Nadleśnictwa | Inne |
| Leśnictwa | Budynki |
| Wydzielenia | |