**Załącznik nr 15 do SWZ**

**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

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

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

* Pomieszczenie w budynku gospodarczym (deszczownia) Nr inw. 109/526 o powierzchni 17 m2
* Adres leśny: 02-15-2-10-215-g-00
* Adres administracyjny: 24-04-092-0010, Dz. Ew. nr 2811

2. Oddane w najem nieruchomości przedstawione są na wyrysie leśnej mapy gospodarczej, stanowiącej integralny załącznik niniejszej umowy.

3. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem, wymienione wyżej nieruchomości będące 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.

5. Najemca zobowiązany jest wykorzystać przedmiot najmu wyłącznie w celu określonym umową.

**§ 2**

**Czas trwania umowy**

1. Umowa została zawarta na czas określony od ………….. r. do ………………… r.

**§ 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. W przypadku najmu trwającego krócej niż miesiąc, czynsz najmu zostanie wyliczony proporcjonalnie do pełnych rozpoczętych dni trwania umowy najmu.

4. 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. Należności należy wpłacać na konto Nadleśnictwa Koniecpol (**BOŚ SA o/Częstochowa nr rachunku 71 1540 1014 2001 7307 4476 0001**).

6. W przypadku opóźnienia w zapłacie Najemca zobowiązany jest do zapłaty ustawowo naliczonych odsetek.

7. Czynsz najmu będzie podlegał waloryzacji. Waloryzacja będzie polegała na podwyższeniu albo obniżeniu

8. 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 Statycznego 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 2023 r. poz. 1251 ze zm.). Do obliczenia Waloryzacji zostanie przyjęty:

1) Wskaźnik GUS w I kwartale roku 2024, z zastrzeżeniem, że jeżeli Umowa została zawarta po ogłoszeniu komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego podającego Wskaźnik GUS w I kwartale roku 2024, 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 2024 z zastrzeżeniem, że jeżeli Umowa została zawarta po ogłoszeniu komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego podającego Wskaźnik GUS w I kwartale roku 2024, 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”)

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

10. 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 uwzględniającą Waloryzację oraz sposób obliczenia każdej z nich.

11. W ramach Waloryzacji nowa kwota każdego z Czynszów Jednostkowych zostanie ustalona w następujący sposób:

Cn = Cp +(Cp x CPII) x 0,5 +(Cp x CPIII) x 0,5

gdzie:

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

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

CPII 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 Cn zostanie przyjęta wartość 0 (zero);

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

CPIII 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 Cn zostanie przyjęta wartość 0 (zero);

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

W przypadku, gdy wartość CPII wynosić będzie 0 (zero) oraz wartość CPIII wynosić będzie 0 (zero) to wówczas Waloryzacja nie będzie dokonywana.

Wyniki mnożenia zostaną zaokrąglone zostaną do dwóch miejsc po przecinku.

6. 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 nie powodujący pogorszenia jego funkcjonalności i jakości.

3. Wszelkie remonty Najemca wykonywał będzie na własny koszt i w uzgodnieniu z Wynajmującym, a po zakończeniu stosunku najmu Najemca nie będzie żądać zwrotu poniesionych nakładów.

4. W czasie trwania umowy Najemca odpowiada za bezpieczeństwo przeciwpożarowe na terenie przedmiotu najmu i w jego otoczeniu.

5. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości na terenie przedmiotu najmu i otoczenia.

6. 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.

7. 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 nie objęty umową zastosowanie będą miały zapisy Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 roku, poz. 1161).

8. Najemca nie może zbywać uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.

9. Bez pisemnej, uprzedniej zgody Wynajmującego, Najemca nie może podnająć przedmiotu najmu osobom trzecim lub oddać go w nieodpłatne używanie albo w inny sposób udostępnić.

10. 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. W przypadku nie dotrzymania warunków niniejszej umowy, w tym wykorzystywania przedmiotu umowy w innym celu od zdefiniowanego w § 1 pkt. 3, Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

2. Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

3. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia albo ze skróconym okresem wypowiedzenia w drodze porozumienia stron.

**§ 8**

**Ustalenia 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. 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: 02-15-2-10-215-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 Koniecpol z siedzibą: ul. Różana 11, 42-230 Koniecpol,

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: 02-15-2-10-215-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

