**Umowa najmu nr .......**

**zawarta w dniu …………… r. w Jeleśni pomiędzy:**

**Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Jeleśnia** **ul. Suska 5, 34-340 Jeleśnia**, NIP 5530102780, reprezentowanym przez:

**Nadleśniczego Grzegorza Basiurę**

zwanym w treści umowy **„Wynajmującym”**,

a

**...........**

reprezentowanym przez:

**.......**

zwaną, w dalszej części umowy **„Najemcą,**

zwanymi w treści Umowy Stroną lub łącznie **„Stronami”**

# Przedmiot umowy

§1.

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo własności do budynku nr. inw. ....... położonego przy ul. .......... w ............., km. ....... działka nr ........, obręb .........., dla którego Sąd Rejonowy w ......... prowadzi księgę wieczystą nr .........., oddział ...... zwanego dalej budynkiem. Budynek administracyjny składa się z ..... pomieszczeń, Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo własności do gruntu, na którym położony jest budynek przy **ul. ..........** w ......... km. ..... działka nr ......., obręb ........., odział ......... obręb leśny ......., o łącznej powierzchni użytkowej ....... m2 oraz grunt związany z budynkiem o **pow. ....... m2**
2. Na podstawie niniejszej umowy Wynajmujący zobowiązuje się do oddania Najemcy do używania budynek oraz grunt, określone w ust. 1 i 2 powyżej – oznaczone na mapie stanowiącej Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
3. Najemca oświadcza, że stan przedmiotu umowy jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.

# Wydanie przedmiotu najmu

§2.

1. Strony niniejszej Umowy zgodnie postanawiają, że podpisanie niniejszej Umowy stanowi potwierdzenie wydania przez Wynajmującego Najemcy Przedmiotu umowy zgodnie z treścią Protokołu wydania/odbioru Przedmiotu umowy stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Podpisanie niniejszej umowy przez obie Strony nie wymaga dodatkowego podpisania protokołu wydania stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przedmiot umowy winien być zwrócony Wynajmującemu w obecności upoważnionych przez niego osób i na tę okoliczność zostanie sporządzony przez strony protokół odbioru. Dniem zwrotu Przedmiotu umowy jest dzień, w którym Wynajmujący podpisał protokół, o którym mowa w ust. 1 powyżej „bez zastrzeżeń”.

# Okres najmu

§3.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w używanie przedmiot najmu na czas określony ..........
2. Każda ze stron, może wypowiedzieć niniejszą umowę z trzy miesięcznym wypowiedzeniem. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę wyłącznie po doprowadzeniu Przedmiotu umowy do stanu pierwotnego i protokolarnym zwrocie Wynajmującemu podpisanym „bez zastrzeżeń”, z zastrzeżeniem postanowień §5 ust. 4 - 6 niniejszej umowy.
3. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w szczególności w przypadku:
   1. jeżeli Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności (po uprzednim wezwaniu Najemcy przez Wynajmującego na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu);
   2. jeżeli Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych budynków w sąsiedztwie uciążliwym;
   3. jeżeli Najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie;
   4. jeżeli taka konieczność wyniknie z zarządzenia administracji rządowej lub samorządowej;
   5. w razie wejścia w życie przepisów o reprywatyzacji;
   6. w razie wystąpienia potrzeb związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
   7. w razie naruszenia przez Najemcę innych postanowień niniejszej umowy.

4. W przypadku wypowiedzenia niniejszej Umowy przez Wynajmującego, zgodnie z postanowieniem ust. 3 powyżej, Najemca zobowiązany jest do doprowadzenia Przedmiotu umowy do stanu pierwotnego i protokolarnego zwrotu Wynajmującemu, z zastrzeżeniem postanowień §5 ust. 4 - 6 niniejszej umowy w terminie 1 tygodnia od dnia jej rozwiązania. W przypadku opóźnienia w realizacji obowiązku wskazanego w zdaniu poprzednim, Wynajmujący uprawniony jest do jego wykonania na koszt Najemcy wszelkich niezbędnych prac, bez uprzedniego uzyskiwania orzeczenia sądu. Najemca jest również zobowiązany do uiszczania przez ten okres kary umownej za każdy miesiąc w wysokości trzykrotności czynszu, określonego zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy. Wynajmujący ma prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej za zasadach ogólnych.

5. Wypowiedzenie niniejszej umowy powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

**Czynsz i opłaty**

§4.

1. Z tytułu niniejszej umowy Najemca płacił będzie Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości **.....**

* słownie: .........

powiększony o wartość obowiązującego podatku od towarów i usług

na podstawie faktury wystawianej, za dany miesiąc z góry, płatnej w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze.

1. W przypadku korzystania z nieruchomości przez okres krótszy niż miesiąc czynsz płatny będzie jak za cały miesiąc z góry.
2. Czynsz będzie raz w roku waloryzowany w górę, o wartość wynikającą ze zmian średniej krajowej ceny skupu pszenicy, ustalaną na podstawie dwóch kolejnych komunikatów Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy poprzedzających waloryzację czynszu dzierżawnego. W przypadku, gdy z komunikatów Prezesa GUS wynikać będzie spadek cen skupu pszenicy lub utrzymywanie na dotychczasowym poziomie, stawka czynszu dzierżawnego w danym roku pozostaje bez zmian. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga aneksu do umowy.
3. Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, wynikających z korzystania z Przedmiotu umowy oraz podatku od nieruchomości.
4. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich zobowiązań publicznoprawnych oraz opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z Przedmiotu umowy, w tym w szczególności opłat za dostawy energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, opłat telefonicznych i internetowych oraz innych usług gospodarczo-bytowych bezpośrednio na rzecz dostawców ww. usług w terminach i na warunkach określonych przez dostawcę oraz podatku od nieruchomości do
5. Najemca zobowiązuje się posiadać lub zawrzeć bezpośrednio umowy z dostawcami ww. usług wskazanych w ust. 5 powyżej w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy.
6. Opłaty wynikające z podatku od nieruchomości Najemca zobowiązany jest regulować bezpośrednio na rzecz właściwego organu administracji na podstawie złożonej przez siebie deklaracji.
7. Wydzierżawiający oświadcza, że nie może ustanowić na rzecz Dzierżawcy prawa pierwokupu lub pierwszeństwa.

# Warunki najmu

§5.

1. Najemca zobowiązuje się do nieoddawania przedmiotu najmu w podnajem lub bezpłatne używanie przez osoby trzecie, w całości lub części, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
2. Drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem Przedmiotu umowy obciążają Najemcę. Do drobnych nakładów należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania budynku, dopływu i odpływu wody, a także prace polegające na utrzymaniu w należytym stanie gruntu.
3. Najemca może wprowadzić w Przedmiocie umowy ulepszenia, inne niż wskazane w ust. 2 powyżej tylko za pisemną zgodą Wynajmującego pod rygorem nieważności i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
4. W przypadku braku uzyskania przez Najemcę zgody, o której mowa w ust. 3 powyżej, Najemca nie może żądać wynagrodzenia od Wynajmującego. Natomiast Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę i przywrócenia stanu poprzedniego albo ulepszenia zatrzymać.
5. Najemca jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot umowy we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego.
6. W przypadku zaniechania wykonania czynności, o których mowa w ust. 4 lub ust. 5 powyżej przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo do dokonania powyższych czynności na koszt i ryzyko Najemcy.
7. Najemca zobowiązuje się wykonywać swoje prawa z należytą dbałością o Przedmiot umowy oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego.
8. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń do Wynajmującego z tytułu szkód osobowych i majątkowych związanych z korzystaniem z Przedmiotu umowy, a powstałych wskutek wywałów, wiatrołomów, pożarów leśnych oraz zdarzeń będących następstwem naturalnych procesów gospodarki leśnej wynikających np. z oczyszczania się drzew, zamierania drzew lub ich części.
9. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za wypadki związane z korzystaniem z Przedmiotu umowy i zobowiązany jest podjąć wszelkie działania celem zwolnienia Wynajmującego od odpowiedzialności w przypadku skierowania do Wynajmującego roszczeń przez osoby trzecie.
10. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać w Przedmiocie umowy żadnych zmian, które doprowadziłyby do zmiany warunków przyrodniczych oraz użytkować go wyłącznie w celu określonym umową w sposób zgodny z przepisami o ochronie środowiska.
11. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów p.pożarowych i zasad porządkowych (utrzymanie bieżącego porządku w najmowanym budynku oraz gruncie oraz w pasie szerokości 10 m przylegającym do gruntu).
12. Najemca zobowiązany jest dbać o estetyczny wygląd Przedmiotu umowy oraz w pasie o szerokości 10 m od granicy zewnętrznej gruntu, w tym w szczególności do oczyszczania terenu ze śmieci, odśnieżania, usuwania śliskości zimowej, wykaszania, konserwacji i remontów.
13. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące wynikiem prawidłowego używania.
14. Jeżeli po opuszczeniu Przedmiotu najmu przez Najemcę w budynku pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
15. Najemca jest zobowiązany utrzymywać porządek na gruncie, w szczególności zbierać śmieci na gruncie oraz na terenach przyległych.

**Przeglądy budowlane oraz awarie**

§6.

1. Najemca zobowiązuje się do terminowego wykonania zaleceń i obowiązków wynikających z prawa budowlanego w Przedmiocie umowy na własny koszt, w tym szczególności do wykonywania przeglądów budowlanych i kominiarskich zgodnie z zaleceniami Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego dostarczenia Wynajmującemu oryginałów stosownych dokumentów po zakończeniu powyżej wskazanych prac.

2. Strony zgodnie postanawiają, że w razie wystąpienia obowiązku wykonania prac, o których mowa w ust. 1 powyżej, Wynajmujący sporządzi notatkę, w której zalecenia i obowiązki zostaną przedstawione Najemcy.

3. W przypadku niewykonania przez Najemcę zawartych w notatce prac zostaną one zlecone przez Wynajmującego firmie zewnętrznej, a kosztami ich wykonania, a także kosztami poniesionymi przez Wynajmującego wynikającymi z nieterminowego wykonania prac zostanie obciążony Najemca, na co Najemca wyraża zgodę. Zakres prac wynikających z notatki jest niezbędny do utrzymania obiektu w stanie umożliwiającym jego bezpieczne użytkowanie.

4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody w Przedmiocie umowy Najemca jest obowiązany podjąć niezbędne czynności mające na celu usunięcie niebezpieczeństwa i uchronienie Przedmiotu umowy przez zniszczeniem oraz niezwłocznie udostępnić go Wynajmującemu w celu usunięcia awarii. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia Przedmiotu umowy, Wynajmujący ma prawo wejść do niego samodzielnie lub w obecności funkcjonariusza Policji a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

5. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu Przedmiot umowy w celu dokonania:

1)   okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego Przedmiotu umowy oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;

2)   zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 7.

1. Administratorem Danych Osobowych jest PGL LP Nadleśnictwo Jeleśnia, ul. Suska 5, 34-340 Jeleśnia, e-mail: jelesnia@katowice.lasy.gov.pl.
2. Dane osobowe przetwarzane są w celu zawarcia i realizacji umowy zlecenia na podstawie art. 6 ust 1 lit. B Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej jako RODO).
3. Dane mogą być ujawnione pracownikom lub współpracownikom Nadleśnictwa, podmiotom udzielającym wsparcia Nadleśnictwu na zasadzie zleconych usług i zgodnie z zawartymi umowami powierzenia oraz podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa.
4. Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych i ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych oraz prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO.
5. Podanie danych jest dobrowolne, jednak niezbędne do realizacji powyższego celu.
6. Pełna treść informacji o przetwarzaniu danych osobowych znajduje się w siedzibie Administratora oraz na jego stronie internetowej www.jelesnia.katowice.lasy.gov.pl. Najemca oświadcza, że zapoznał się z pełną treścią klauzuli informacyjnej.

**Postanowienia końcowe**

§ 8.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w tym odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy według siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

……………………………… ………………………………..

Wynajmujący Najemca

Załączniki:

1. Protokół zdawczo – odbiorczy
2. Mapa gospodarcza z lokalizacją nieruchomości
3. Świadectwo charakterystyki energetycznej przedmiotu najmu