

UMOWA NAJMU

zawarta w Świebodzinie w dniu r. pomiędzy:

- | |
|--|
| 1. Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe, Ośrodkiem Transportu Leśnego w Świebodzinie
z siedzibą w Świebodzinie (66-200), ul. Poznańska 10,
zwanym dalej „ Wynajmującym ” lub „ OTL ”, |
|--|

,a

- | |
|---|
| 2.
.....
(nazwa/imię i nazwisko, adres siedziby/zamieszkania, NIP/PESEL,
KRS/CEiDG), e-mail :.....
reprezentowanym/ą przez
.....,
zwanym dalej „ Najemcą ”, |
|---|

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**” lub indywidualnie „**Stroną**”.

§ 1. Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przyjmuje w najem:
 1. nieruchomość zabudowaną zakładem drzewnym, położoną na działce nr 1100 o powierzchni 72 800 m², w miejscowości Klenica, gmina Bojadła, powiat zielonogórski, województwo lubuskie, objętą księgą wieczystą nr ZG2S/00001070/4 (zwaną dalej „Nieruchomością”),
 2. maszyny i urządzenia wymienione w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy (zwane dalej „Ruchomościami”),
zwane łącznie „**Przedmiotem Najmu**”.
2. Przedmiot Najmu przedstawiony jest na mapach stanowiących **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem Najmu, w tym ze stanem technicznym Nieruchomości i maszyn, oraz nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń. Najemca potwierdza, że maszyny i urządzenia są sprawne, a Przedmiot Najmu jest zgodny z celem, w jakim zawiera niniejszą Umowę.
4. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo do wynajęcia Przedmiotu Najmu na podstawie zgody udzielonej przez Nadleśnictwo Sulechów, zarządcę Nieruchomości w imieniu Skarbu Państwa.

§ 2. Cel najmu i korzystanie z Przedmiotu Najmu

1. Przedmiot Najmu oddany zostaje w celu prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej związanej z obróbką drewna lub pokrewną, nieuciążliwą dla otoczenia.
2. Najemca jest zobowiązany do korzystania z Przedmiotu Najmu wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób niepowodujący szkód ani zmian w stanie technicznym ponad normalne zużycie wynikające z prawidłowego użytkowania.
3. Najemca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, oddać Przedmiotu Najmu ani jego części w podnajem ani w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim.

§ 3. Okres najmu

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony **10 (dziesięciu) lat**, począwszy od dnia
2. Najemca obejmie Przedmiot Najmu w posiadanie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony. Protokół będzie zawierał opis stanu technicznego oraz wykaz Ruchomości przekazywanych w ramach Przedmiotu Najmu.

§ 4. Czynsz najmu i forma płatności

1. Strony ustalają, że czynsz najmu wynosi zł netto (słownie: złotych netto) **miesięcznie**. Do czynszu zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej na dzień wystawienia faktury stawce.
2. Podstawą zapłaty czynszu będzie wystawiona przez Wynajmującego **faktura VAT**, a termin płatności wynosi **21 dni** od dnia jej doręczenia Najemcy na adres e-mail wskazany w komparycji umowy.
3. Najemca dokonuje wpłaty czynszu na rachunek bankowy Wynajmującego: (nr konta) z podaniem tytułu wpłaty: „Czynsz najmu, Umowa nr, rok”.
4. Czynsz najmu będzie corocznie waloryzowany o wskaźnik inflacji (wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych) publikowany przez Główny Urząd Statystyczny za rok poprzedni. Zmiana czynszu w wyniku waloryzacji nie wymaga zawierania aneksu do niniejszej Umowy. O zwaloryzowanej wysokości czynszu Wynajmujący poinformuje Najemcę w formie pisemnej.

§ 5. Kaucja (zabezpieczenie)

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia na rzecz Wynajmującego **kaucji** (zabezpieczenia) w wysokości 200 000 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych) netto, która może zostać wniesiona w formie:
 1. przelewu na konto OTL, wskazane w § 4 ust. 3,
 2. gwarancji bankowej,
 3. gwarancji ubezpieczeniowej.
2. Kaucja ma na celu zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy, w tym z tytułu należnego czynszu, odszkodowań za ewentualne szkody czy kosztów przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu zgodnego z Umową.
3. W przypadku wniesienia kaucji w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, termin ważności gwarancji musi obejmować cały okres trwania Umowy, powiększony o 30 dni po jej wygaśnięciu.
4. Kaucja lub niewykorzystana część kaucji zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od dnia protokolarnego zwrotu Przedmiotu Najmu, o ile nie pojawiły się roszczenia Wynajmującego. W razie powstania takiego roszczenia Wynajmujący może zaspokoić je w całości lub w części z kaucji.

§ 6. Obowiązki Najemcy

1. Najemca ponosi koszty podatku od nieruchomości oraz wszelkich innych obciążeń publicznoprawnych wynikających z posiadania Przedmiotu Najmu.
2. Najemca jest w pełni odpowiedzialny za utrzymanie maszyn i urządzeń w stanie nie pogorszonym, wykraczającym poza normalne zużycie eksploatacyjne, w tym za wszelkie przeglądy, konserwacje, naprawy, wymiany części i dostosowania do wymogów prawa.
3. Najemca ponosi koszty wszelkich niezbędnych przeglądów i dostosowań Nieruchomości do obowiązujących przepisów (m.in. budowlanych, przeciwpożarowych, BHP), w tym kosztów ewentualnej modernizacji (np. wymiana kotła).
4. Najemca na żądanie Wynajmującego zobowiązany jest do przedstawiania wszelkich protokołów i zaświadczeń z czynności o których mowa w ust. 2 i 3.
5. Najemca zawrze we własnym zakresie i na własny koszt umowy na dostawę mediów (energię elektryczną, wodę, gaz itp.) oraz na odbiór i zagospodarowanie odpadów.

6. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu (lub jego przedstawicielom) przeprowadzenie kontroli stanu Nieruchomości oraz Ruchomości w każdym czasie, wedle uznania Wynajmującego.

§ 7. Ubezpieczenie OC

1. Najemca zobowiązany jest do posiadania i utrzymywania przez cały okres najmu ważnej polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej (OC), z sumą gwarancyjną wynoszącą co najmniej zł.
2. Najemca jest także zobowiązany do zawarcia i utrzymywania w mocy ubezpieczenia Przedmiotu Najmu (Nieruchomości i Ruchomości) od zdarzeń losowych, w szczególności od pożaru, zalanía, powodzi, huraganu i innych podobnych ryzyk, na sumę ubezpieczenia co najmniej zł.
3. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie przedłożyć Wynajmującemu kopie aktualnych polis ubezpieczeniowych oraz dowody opłacenia składek na każde żądanie Wynajmującego.
4. W przypadku, gdy Najemca nie przedstawi dowodu przedłużenia wymaganych polis ubezpieczeniowych w terminie określonym w wezwaniu pisemnym od Wynajmującego, Wynajmujący będzie uprawniony:
 - a) do odstąpienia od niniejszej Umowy po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu wyznaczonego w wezwaniu, lub
 - b) do ubezpieczenia Najemcy oraz/lub Przedmiotu Najmu we własnym zakresie, na koszt Najemcy, obciążając go następnie powstałymi wydatkami (np. w drodze noty obciążeniowej).

§ 8. Monitoring

1. Wynajmujący udostępnia Najemcy infrastrukturę monitoringu istniejącą na terenie Przedmiotu Najmu. Najemca może z niej korzystać w okresie trwania Umowy bez dodatkowej opłaty.
2. Najemca ponosi koszty konserwacji oraz bieżących napraw systemu monitoringu, jeżeli ich potrzeba wynika z normalnej eksploatacji lub z winy Najemcy.

§ 9. Rozwiązanie Umowy

1. Umowa ulega rozwiązaniu wraz z upływem czasu, na jaki została zawarta, bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń.
2. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem 12-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zaistnienia ważnych przyczyn organizacyjnych po stronie OTL lub Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, uniemożliwiających dalsze trwanie najmu.
3. Najemca ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem 12 miesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych przyczyn.
4. Każda ze Stron może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia postanowień Umowy przez drugą Stronę, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu do zaprzestania naruszeń i wyznaczeniu dodatkowego terminu na ich usunięcie.
5. Rozwiązanie Umowy wymaga pisemnego oświadczenia, doręzonego drugiej Stronie za potwierdzeniem odbioru.

§ 10. Zwrot Przedmiotu Najmu

1. Najemca zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu Najmu w stanie niepogorszonym, ponad normalne zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji.
2. Strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, w którym określą stan Nieruchomości i Ruchomości na dzień zwrotu.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń bądź braków w Ruchomościach lub Nieruchomości, powstałych z winy Najemcy, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania przywrócenia stanu poprzedniego lub zapłaty odszkodowania – w tym poprzez zaspokojenie roszczeń z kaucji, o której mowa w § 5.

§ 11. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i innych ustaw właściwych dla przedmiotu Umowy.
3. Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej Umowy Strony będą starały się rozwiązać polubownie. W razie braku porozumienia spór rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Niniejszą Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki do Umowy:

1. Załącznik nr 1 – Wykaz maszyn i urządzeń (Ruchomości),
2. Załącznik nr 2 – Mapy przedstawiające Przedmiot Najmu,