Załącznik nr 4

**UMOWA NAJMU**

**NR …………….**

zawarta w dniu ……………………………... w Starej Kuźni pomiędzy Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kędzierzyn   
w Starej Kuźni ul. Brzozowa 48, 47-246 Kotlarnia reprezentowanym przez:

**Nadleśniczego - ………………………..**

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

……………………………………..

…………………………………

reprezentowanym przez:

………………………………..

………………………………..

zwanym dalej „Najemcą”

zawarta zostaje umowa następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem nieruchomość wraz z gruntem położoną w Lenartowicach – Leśnictwo Czajka oddział ……… , działka ewidencyjna nr ………………– magazyn sprzętu/ budynek socjalny, o powierzchni…………. oraz grunt o powierzchni ………………………..
2. Szczegółowy opis …………… zawiera protokół zdawczo-odbiorczy określający stan techniczny budynku. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu do prowadzenia działalności …………………………………………………………………………………………………..………………………………………………………………………………..

§2

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony poczynając od dnia   
 ………………………..

§3

1. Tytułem czynszu dzierżawnego Najemca zapłaci Wynajmującemu kwotę ………………. zł. (słownie : ………..………. ) netto rocznie.
2. Do ustalonej wyżej kwoty czynszu Wynajmujący doliczy podatek VAT w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących w tej mierze przepisów
3. Czynsz płatny będzie w formie polecenia przelewu na rachunek bankowy Wynajmującego lub gotówką w kasie Wynajmującego.
4. Czynsz płatny będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.

Faktura będzie wystawiona najpóźniej do………………………..

1. Niezależnie od określonej wyżej kwoty czynszu Najemca będzie ponosił wszelkie koszty związane z bieżącym utrzymaniem przedmiotu najmu  
   i jego działania a w szczególności koszty energii elektrycznej, wywozu śmieci itp. Należności z tych tytułów Najemca opłacać będzie do Nadleśnictwa na podstawie wystawionych przez Nadleśnictwo refaktur.
2. Wynajmujący będzie uprawniony do corocznej zmiany – podwyższenia kwoty czynszu proporcjonalnie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług   
   w roku poprzednim na podstawie Obwieszczenia Prezesa Gus.

Zmiana wysokości czynszu we wskazanych wyżej granicach nie będzie stanowiła zmiany niniejszej umowy.

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo żądania zmiany czynszu częściej lub w wyższych granicach niż ustalone w ust. 6. w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
2. Najemca będzie zobowiązany do złożenia w urzędzie gminy właściwym ze względu na położenie przedmiotu dzierżawy stosownej deklaracji, oraz terminowego uiszczania podatku od nieruchomości i podatku leśnego

§4

1.Najemca zobowiązuje się do :

a) używania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem,

b) utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.

2. Najemca zobowiązany jest w szczególności do dokonywania na własny koszt bieżących napraw i konserwacji budynku.

3. Najemca jest też zobowiązany do utrzymania we właściwym stanie gruntu wchodzącego w skład przedmiotu najmu – w szczególności poprzez systematyczne koszenie trawników i dbanie o ich estetyczny wygląd. Koszty utrzymania gruntu we właściwym stanie w całości obciążają Najemcę.

4. Ewentualne zamierzone przez Najemcę prace remontowe, adaptacyjne lub przebudowy muszą być uprzednio uzgodnione z Wynajmującym i wymagają jego zgody pisemnej.

Najemca ponosi wszelkie koszty związane z wykonywaniem prac, o których mowa wyżej bez prawa żądania od Wynajmującego zwrotu poniesionych nakładów w przypadku rozwiązania niniejszej umowy.

5. Za wszelkie szkody uiszczone zostanie wyliczone przez Nadleśnictwo odszkodowanie.

6. W przypadku stwierdzenia, że najemca wszedł na grunty leśne nie objęte umową zastosowany zostanie art.28 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. w Dz.U. nr 121, poz.1266 z 2004r. ze zm.)

7. Niniejsza umowa nie daje prawa władania gruntem wymaganym dla uzyskania pozwolenia na budowę i nie zwalnia najemcę od uzyskania innych, prawem przewidzianych pozwoleń.

8. Prawa i obowiązki stron niniejszej umowy regulują przepisy opisane w tytule XVII księgi III Kodeksu Cywilnego

§ 5

Najemcy nie wolno oddawać nieruchomości w podnajem lub do bezpłatnego używania.

§ 6

1.Każdej ze stron służy prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na piśmie pod rygorem nieważności .

2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku nie wywiązywania się przez Najemcę z obowiązków wynikających z niniejszej umowy a w szczególności pozostawania przez niego w zwłoce z zapłatą czynszu rocznego.

§ 7

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym.

2. Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenia przedmiotu najmu.

3. W przypadku niewykonania obowiązku o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 150% stawki czynszu ustalonej ostatnio przed rozwiązaniem umowy.

§ 8

Zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane w drodze wzajemnych uzgodnień stron wyrażonych w formie pisemnej pod rygorem nieważności – z zastrzeżeniem wynikającym z § 3 ust. 6.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 10

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron .

Wynajmujący : Najemca :