

UMOWA NAJMU

W dniu w Urzędzie Miasta i Gminy w Kępnie, pomiędzy:

Gminą Kępno, z siedzibą w Kępnie, ul. Ratuszowa 1, 63-600 Kępno, NIP: 619-19-45-305, REGON: 250854731, zwaną dalej „*Wynajmującym*”, w imieniu i na rzecz której działa:

Piotr Psikus – Burmistrz Miasta i Gminy Kępno,

a przedsiębiorcą posługującym się nr PESEL: prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą, z siedzibą w, przy, NIP:, REGON:, zwanym dalej „*Najemcą*”,

została zawarta umowa o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Kępnie, przy ul. Kościuszki 2, oznaczonej w jednostce ewidencyjnej Kępno, obręb: Miasto Kępno jako działka nr 1967/2 o powierzchni 0,1025 ha, stanowiącej użytek: Bi- inne tereny zabudowane, dla której Sąd Rejonowy w Kępnie prowadzi księgę wieczystą KZ1E/00047242/1.

§ 2

1. *Wynajmujący* na podstawie Zarządzenia Nr 54/2023 Burmistrza Miasta i Gminy Kępno z dnia 20 kwietnia 2023 roku oddaje, a *Najemca* wyłoniony w wyniku przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego bierze w najem:

- 1) lokal użytkowy nr 1 o funkcji handlowo-usługowej, stanowiący wolnostojący, częściowo murowany budynek o powierzchni użytkowej 65,80 m², powierzchni zabudowy 74,22 m²;
- 2) grunt utwardzony kostką betonową o powierzchni 9 m² przeznaczony pod lokalizację części ekspozycyjno-reklamowej;

położonych na części zabudowanej nieruchomości bliżej opisanych w § 1 niniejszej umowy.

2. Położenie przedmiotu najmu oraz jego lokalizacja zaznaczona jest na mapie ewidencyjnej kolorem czerwonym, która stanowi załącznik graficzny do umowy.

§ 3

Umowa najmu zawarta zostaje na okres do trzech lat, tj. **od dnia roku do dnia roku.**

PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 4

1. *Najemca* oświadcza, że zapoznał się ze stanem w jakim znajduje się przedmiot najmu, określony w § 2 niniejszej umowy i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
2. *Najemca* oświadcza, iż przedmiot najmu przeznacza na prowadzenie działalności gospodarczej związanej z i ponosi pełną, nieograniczoną

- odpowiedzialność za działalność swoją i osób, którymi się posługuje powodującą pogorszenie przedmiotu najmu w sposób wykraczający poza granice normalnego zużycia.
3. *Najemca* zobowiązuje się prowadzić działalność w sposób nieuciążliwy oraz nieutrudniający korzystanie innym osobom z pozostałej części nieruchomości.
 4. *Najemca* ma prawo dostępu i używania przedmiotu najmu 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu.
 5. *Najemca* zobowiązany jest do używania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem i nie dokonywania żadnych zmian poza istniejącymi, bez uprzedniej pisemnej zgody *Wynajmującego*.
 6. *Najemca* zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem naturalnego zużycia.
 7. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga uprzedniej zgody *Wynajmującego*.
 8. Nieruchomość, o której mowa w § 1, wpisana jest do rejestru zabytków pod nr rej. 261/Wlkp/A – wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 9. *Najemca* nie jest uprawniony bez zgody *Wynajmującego* do oddania przedmiotu najmu w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim (lub do zawarcia podobnej umowy).
 10. *Najemca* ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za spełnienie wszelkich przewidzianych prawem warunków prowadzenia działalności dotyczących ochrony przed zagrożeniem życia i zdrowia ludzkiego, a także innych warunków określonych w przepisach sanitarnych, przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony mienia, ochrony środowiska oraz ochrony konserwatorskiej.
 11. W przypadku stwierdzenia awarii urządzeń lub instalacji *Wynajmującego* będących w użytkowaniu *Najemcy*, *Najemca* jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić *Wynajmującego* o zaistniałej sytuacji. *Wynajmujący* jest zobowiązany rozpocząć naprawę niezwłocznie na własny koszt, chyba, że awaria wynika z działania lub zaniechania *Najemcy*. W takim przypadku koszt naprawy ponosi *Najemca*.
 12. Utrzymanie w czystości przedmiotu najmu ciąży na *Najemcy*.
 13. Wykonywanie ewentualnych prac adaptacyjnych wymaga pisemnej uprzedniej zgody *Wynajmującego*.
 14. *Najemca* ma prawo do korzystania z toalety znajdującej się w części socjalnej remizy OSP Kępno, jak również z jednego miejsca parkingowego znajdującego się na nieruchomości, oznaczonych na mapce stanowiącej załącznik do umowy.

§ 5

1. *Najemca* zobowiązuje się prowadzić przedmiot najmu w sposób zgodny z przeznaczeniem wg wszelkich zasad racjonalnej gospodarki, a w szczególności zachowania czystości i porządku w wynajmowanym lokalu i gruncie.
2. *Najemca* nie może w całości lub w części przenieść uprawnień niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.
3. *Wynajmującemu* przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli najmowanego gruntu.

§ 6

1. *Najemca* zobowiązany jest, po zakończeniu okresu najmu, pozostawić lokali i grunt w stanie nie pogorszonym ponad normalne użycie.

2. Ewentualne ulepszenia przedmiotu najmu wymagają pisemnej zgody *Wynajmującego*.
3. *Najemcy* nie przysługuje prawo zwrotu poniesionych nakładów w przypadku rozwiązania umowy lub po zakończeniu jej obowiązywania, a *Wynajmujący* ma prawo je zatrzymać bez konieczności zwrotu ich wartości *Najemcy*.

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 7

1. Miesięczny czynsz najmu, za najem gruntu pod lokalem, o których mowa w § 2, na podstawie przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego ustala się na kwotę: zł (słownie: i/100 złotych) miesięcznie netto, plus należny podatek VAT, w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.
2. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 będzie waloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla poprzedniego roku kalendarzowego obowiązywania umowy, w formie jednostronnego oświadczenia woli *wynajmującego*.
3. Waloryzacja, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu nie będzie dokonywana jeżeli wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, o którym mowa w ust. 2 wzrósł o mniej niż 2% w stosunku do roku poprzedniego i różnica pomiędzy poprzednią całkowitą kwotą czynszu a zwaloryzowaną, nie przekracza jednokrotności wartości opłaty pobieranej przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe za traktowanie przesyłki listowej jako przesyłki poleconej.
4. Zapłata czynszu najmu, o którym mowa w ust 1, płatna jest z góry, za każdy miesiąc najmu w terminie do 15 każdego miesiąca na konto Urzędu Miasta i Gminy w Kępnie, w Santander Bank Polska S.A., 1 Oddział w Kępnie, na podstawie faktury VAT wystawionej przez *Wynajmującego*, w terminie 14 dni od daty otrzymana ww. faktury.
5. Okres rozliczeniowy ustala się na okres jednego pełnego miesiąca.
6. Strony zgodnie postanawiają, iż dniem płatności jakichkolwiek kwot należnych *Wynajmującemu* na podstawie niniejszej Umowy jest dzień uznania kwoty przelewu na rachunku bankowym *Wynajmującego*.
7. Podstawą dokonania zapłaty będzie wystawiana przez *Wynajmującego* faktura VAT.
8. W przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania niniejszej umowy, wysokość czynszu za dany miesiąc najmu, w którym nastąpiło rozwiązanie lub wypowiedzenie umowy ustala się proporcjonalnie do liczby dni danego miesiąca, w których *Najemca* korzystał z nieruchomości gruntowej, o której mowa w § 2.
9. *Najemca* zobowiązany jest oprócz czynszu najmu pokrywać dodatkowo wszelkie koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2, w szczególności opłat za wodę, prąd, ciepło oraz wywóz śmieci, a także koszty związane z użytkowaniem lokalu i gruntu oraz prowadzeniem działalności, w tym kosztów sprzątnięcia, ubezpieczenia, bieżących napraw i konserwacji, wyposażenia i wystroju wnętrza. Wszelkie sprawy adaptacyjne przystosowania lokalu do rodzaju prowadzonej działalności *Najemca* będzie prowadził na własny koszt
10. Zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, *Najemca* zobowiązany jest do uiszczenia podatku od nieruchomości od przedmiotu najmu bezpośrednio do właściwego urzędu gminy.

KAUCJA ZABEZPIECZAJĄCA**§ 8**

1. *Najemca* jest zobowiązany w dniu podpisania umowy najmu do wpłacenia na konto *Wynajmującego* kaucji, w kwocie stanowiącej równowartość czynszu brutto za 2 miesiące, w zaokrągleniu **3.000,00 zł** (słownie: trzy tysiące złotych 00/100 złotych). Wpłaty należy dokonać na rachunek bankowy sum depozytowych: **65 1090 1144 0000 0000 1400 3711**. Kwota kaucji podlega zwrotowi bez odsetek.
2. Strony jednocześnie ustalają, że wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zaliczą na poczet kaucji zabezpieczającej, o której mowa w ust. 1.
3. Kwota kaucji przeznaczona jest na zabezpieczenie wszelkich roszczeń *Wynajmującego* do *Najemcy*, które mogą powstać w trakcie obowiązywania niniejszej umowy. W szczególności kaucja zabezpiecza roszczenia *Wynajmującego* o zapłatę czynszu, należności za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, a także odszkodowań należnych *Wynajmującemu* od *Najemcy* oraz innych należności, które *Najemca* jest zobowiązany uiścić na rzecz *Wynajmującego* na podstawie niniejszej umowy lub przepisów prawa.
4. W każdym przypadku niezaspokojenia przez *Najemcę* roszczeń *Wynajmującego*, o których mowa w ust.2 niniejszego paragrafu, *Wynajmujący* będzie uprawniony do potrącenia – zaspokojenia swojego roszczenia z kwoty kaucji. Jeżeli w trakcie obowiązywania niniejszej umowy na skutek dokonanego potrącenia kaucja zostanie uszczuplona, *Najemca* będzie zobowiązany do uzupełnienia kwoty kaucji do wysokości i w sposób określony w ust. 1 niniejszego paragrafu w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania od *Wynajmującego*.
5. W przypadku niezaspokojenia przez *Najemcę* roszczeń *Wynajmującego*, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu w wyniku potrącenia – zaspokojenia swojego roszczenia z kwoty kaucji, *Wynajmującemu* będzie przysługiwało prawo do dochodzenia roszczeń na zasadach ogólnych.
6. Kaucję określoną w ust.1 *Wynajmujący* zwróci w ciągu 14 dni od dnia rozwiązania umowy i dokonania wzajemnych rozliczeń na pisemny wniosek *Najemcy*, chyba że nastąpi jej umniejszenie zgodnie z wyżej wymienionymi postanowieniami umowy. Zwrot kaucji następuje bez odsetek lub innych kwot według jej wartości nominalnej.

TRYB I WARUNKI ROZWIĄZANIA UMOWY**§ 9**

1. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez *Wynajmującego* ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia przez *Najemcę* postanowień niniejszej Umowy, w szczególności jeżeli:
 - 1) *Najemca* dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
 - 2) *Najemca* podnajmie lub udostępni przedmiot najmu w jakikolwiek inny sposób innemu podmiotowi bez pisemnej zgody *Wynajmującego*;
 - 3) *Najemca* spowoduje swym działaniem lub zaniechaniem zagrożenie bezpieczeństwa osób i mienia, w szczególności z powodu naruszenia przez niego przepisów sanitarnych, przepisów w zakresie BHP oraz przepisów przeciwpożarowych.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust.1 *Najemca* zobowiązany jest rozliczyć się z *Wynajmującym* i wydać przedmiot najmu w terminie wskazanym przez *Wynajmującego*.

3. Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w każdym przypadku. Wypowiedzenie winno zostać dokonane na piśmie.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. *Najemca* zobowiązuje się do informowania *Wynajmującego* w trakcie obowiązywania umowy o ewentualnych zmianach dotyczących jego danych ujawnionych we właściwym rejestrze przedsiębiorców, do którego będzie wpisany.
2. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W razie sporów sądem miejscowo właściwym będzie sąd miejscowo właściwy dla *Wynajmującego*.
4. W sprawach nie unormowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
5. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje *Najemca*.
6. Załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej umowy.

Wynajmujący:

Najemca:

.....

.....

Opr. D. Dyla

Załącznik graficzny

do umowy najmu nr PPIGN.6845.13.2023/.... z dnia 2023r.

w sprawie: **lokalu użytkowego nr 1 położonego w Kępnie przy ul. Kościuszki 2 wraz z terenem pod lokalizację części ekspozycyjno-reklamowej**



Wynajmujący:

Najemca:

.....
Opr. D.Dyla

.....