

PPiGN.6845.17.2024/.....

UMOWA NAJMU

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

Gminą Kępno, z/s w Kępnie, ul. Ratuszowa 1, 63-600 Kępno, NIP: 6191945305, REGON: 250854731, zwaną w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym”, w imieniu i na rzecz której działa:

Piotr Psikus – Burmistrz Miasta i Gminy Kępno,

as/c....., PESEL:
zam., zwanym dalej „Najemcą”,

została zawarta umowa o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w rejonie ul. Spółdzielczej w Kępnie, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Kępno, obręb: Miasto Kępno, jako działka ewidencyjna nr 1892/4 o powierzchni 0,0463 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kępnie prowadzi księgę wieczystą KZ1E/00044935/5.

§ 2

1. *Wynajmujący*, działając na podstawie Zarządzenia nr 160/2025 Burmistrza Miasta i Gminy Kępno z dnia 21 listopada 2025 roku w sprawie najmu z zasobów mienia komunalnego Gminy Kępno, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, nieruchomości zabudowanej budynkiem garażowym, położonym w rejonie ul. Spółdzielczej w Kępnie oraz ustalenia ceny do przetargu, oddaje, a *Najemca* wyłoniony w wyniku przetargu bierze w najem:

1) budynek garażowy o powierzchni użytkowej 16 m² wraz z gruntem o pow. 20 m², stanowiący część nieruchomości zabudowanej segmentem czterech garaży, położonej w rejonie ul. Spółdzielczej w Kępnie, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Kępno, obręb: Miasto Kępno, jako działka ewidencyjna nr 1892/4 o powierzchni 0,0463 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kępnie prowadzi księgę wieczystą KZ1E/00044935/5, z przeznaczeniem na cele garażowe.

2. Położenie budynku garażowego wraz z gruntem, o którym mowa w ust. 1, wraz ze wskazaniem części tej nieruchomości mającej stanowić przedmiot najmu przedstawia załącznik graficzny do niniejszej umowy.

§ 3

- Umowa najmu zawarta zostaje na czas oznaczony – 5 lat od dnia podpisania umowy najmu, tj.: **od dniaroku do dnia roku.**
- Z dniem upływu okresu na jaki została zawarta umowa, tj. z dniem roku, umowa wygasa i milcząco nie może być przedłużona na następny okres. Kolejna

umowa może zostać zawarta jedynie na pisemny wniosek *Najemcy*, a nowe postępowanie zostanie przeprowadzone w oparciu o obowiązujące w danym czasie przepisy.

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 cele garażowe 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* ma prawo dostępu i używania przedmiotu najmu 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu.
4. *Najemca* zobowiązany jest do używania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem i nie dokonywania żadnych zmian poza istniejącymi, bez uprzedniej pisemnej zgody *Wynajmującego*.
5. *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.
6. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga uprzedniej zgody *Wynajmującego*.
7. *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).
8. *Najemca* zobowiązuje się korzystać z przedmiotu najmu według wszelkich zasad racjonalnej gospodarki, a w szczególności do zachowania czystości i porządku na najmowanym gruncie.
9. *Najemca* w czasie trwania umowy zobowiązany jest do:
 - 1) przestrzegania przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.) oraz przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bhp i ochrony środowiska;
 - 2) wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, zasadami dobrosąsiedzkimi i zgodnie z celem określonym w §2 ust. 1 niniejszej umowy;
 - 3) każdorazowego udostępnienia przedmiotu najmu w przypadku konieczności budowy, przebudowy, naprawy, demontażu lub innych prac obejmujących sieci uzbrojenia terenu;

§ 5

1. *Najemca* nie może w całości lub w części przenieść uprawnień niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.
2. *Wynajmującemu* przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli wynajmowanej nieruchomości.

§ 6

1. *Najemca* zobowiązany jest, po zakończeniu okresu najmu, pozostawić budynek garażowy w stanie nie pogorszonym ponad normalne użycie.
2. Ewentualne ulepszenia przedmiotu najmu wymagają pisemnej zgody *Wynajmującego*.

3. *Najemca* oświadcza, że nie przysługuje mu żadne roszczenie względem *Wynajmującego* z tytułu poniesionych nakładów, a 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 budynku garażowego wraz z gruntem, o których mowa w § 2 ust. 1, 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. Zapłata czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1 płatna jest z góry do dnia 15 – go każdego miesiąca, za każdy miesiąc najmu, na konto Urzędu Miasta i Gminy w Kępnie, w Santander Bank Polska S.A., 1 Oddział w Kępnie - na indywidualny nr rachunku bankowego, na podstawie faktury VAT wystawionej przez *Wynajmującego*. W przypadku najmu obejmującego niepełny miesiąc kalendarzowy miesięczna kwota czynszu określona w ust.1 ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do faktycznej ilości dni najmu w danym miesiącu.
3. Strony zgodnie postanawiają, iż za dzień zapłaty uważany będzie dzień potwierdzenia wpłaty na rachunku bankowym *Wynajmującego*.
4. 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.
5. Okres rozliczeniowy ustala się na okres jednego pełnego miesiąca.
6. 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.
7. 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 pkt.1.
8. *Najemcy* zobowiązują się do ponoszenia, oprócz czynszu najmu, wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem najmu.
9. 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 *Wynajmującego* kaucji, w kwocie brutto **1.000,00 zł** (słownie: tysiąc złotych 00/100 złotych) 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, zalicza się 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. *Wynajmującemu* przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) zalegania przez *Najemców* z zapłatą czynszu za dwa pełne miesiące,
 - 2) oddania przedmiotu najmu w podnajem, poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody *Wynajmującego*,
 - 3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 zobowiązany jest rozliczyć się z *Wynajmującym* i wydać przedmiot najmu w terminie wskazanym przez *Wynajmującego*.
3. *Wynajmujący* zastrzega sobie prawo wcześniejszego rozwiązania umowy w przypadku przeznaczenia nieruchomości, o której mowa w § 1, lub jej części, do sprzedaży oraz

w przypadku zamiaru wykorzystania nieruchomości na cele związane z zadaniami własnymi gminy.

4. 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. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W razie sporów sądem miejscowo właściwym będzie sąd miejscowo właściwy dla *Wynajmującego*.
3. W sprawach nie unormowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje *Najemca*.
5. Załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej umowy.

Wynajmujący:

Najemca:

.....

.....

Załącznik graficzny

do umowy najmu nr PPIGN.6845.18.2025-2026/5.... z dnia 2026r. w sprawie:
**najmu budynku garażowego wraz z gruntem, położonego w rejonie
ul. Spółdzielczej w Kępnie**



Wynajmujący:

Najemca:

.....

.....

