

U M O W A N A J M U

w dniu2022 r. w Brzesku, pomiędzy:

Gminą Brzesko z siedzibą w Brzesku, przy ul. Bartosza Głowackiego 51,
NIP: 869-10-02-648, REGON: 851661139, reprezentowaną przez:

Burmistrza Brzeska /Zastępcę Burmistrza - Tomasza Latochę /Grzegorza Bracha

zwaną dalej „Wynajmującym”

a zam.

Nr PESEL.....

/ działającym pod firmą:.....

zwanym dalej „Najemcą” - **została zawarta umowa o następującej treści:**

§ 1

1.Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy zlokalizowany za przewiązką na parterze budynku użyteczności publicznej przy ul. **Głowackiego 51** w Brzesku o powierzchni użytkowej: **169,55 m²**.

2.Wynajmujący oświadcza, że Zarządcą lokalu jest Urząd Miejski w Brzesku z siedzibą przy ul. Głowackiego 51 reprezentowany przez Burmistrza Brzeska/Zastępcę Burmistrza.

§ 2

1.Nakłady na dostosowanie lokalu dla potrzeb Najemcy (adaptacje, przebudowy) oraz podniesienie estetyki wnętrza lokalu (modernizacja i wszelkie remonty) wykonane po uzgodnieniu z Zarządcą, **obciążają w całości Najemcę bez prawa żądania ich zwrotu od Wynajmującego.**

2.Umieszczenie lub zamontowanie na częściach wspólnych budynku (np. elewacji) szyldów, reklam itp. uzależnione jest od zgody Zarządcy budynku.

§ 3

1.Umowę zawiera się na czas **oznaczony od dnia 2022 do dnia.....2032 r.** w celu prowadzenia działalności **handlowo-gastronomicznej (pięć dni w tygodniu t.j. od poniedziałku do piątku w godz. od 7,30 do 15,30)**

2.Wynajmujący oddaje w najem opisany w § 1 lokal do używania, począwszy od dnia **2022r.**

3. Rozpoczęcie przez Najemcę w lokalu działalności wymagającej zezwolenia lub koncesji może nastąpić po uzyskaniu stosownego zezwolenia lub koncesji.

4. Najemca zobowiązany jest do uzyskania zgody Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Brzesku na prowadzenie działalności opisanej w ust.1.

§ 4

1. Czynsz najmu lokalu o którym mowa w § 1 ustala się w stosunku **miesięcznym** na kwotę netto: zł. (słownie: złotych 00/100).
2. Czynsz netto zostanie powiększony o należny **podatek VAT** zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
- 3. Czynsz jest płatny z góry do 21 dnia każdego miesiąca** przez czas trwania umowy na konto Urzędu Miejskiego w Brzesku wskazane w fakturze VAT.
4. Obowiązek uiszczania czynszu najmu powstaje z dniem wydania przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
5. Podstawę płatności czynszu najmu będzie stanowić faktura VAT, wystawiona przez Wydział Organizacyjno-Administracyjny Urzędu Miejskiego w Brzesku.
6. Od czynszu niewpłaconego w terminie będą naliczane ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.
- 7. Należność za trzy pełne okresy płatności wpłacona przez Najemcę przed podpisaniem niniejszej umowy zostanie zaliczona na poczet należnego czynszu.**

§ 5

1. Czynsz za najem lokalu podlega corocznej waloryzacji w wysokości określonej wskaźnikiem publikowanym przez Prezesa GUS, stosownie do art.5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj.Dz.U.2021.1899 ze zm.)
2. Pierwsza waloryzacja będzie dokonywana w roku następującym po roku w którym zawarto umowę najmu.
3. W przypadku, gdy średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni będzie stanowiła wartość równą zero lub ujemną, czynsz pozostanie w wysokości obowiązującej w roku poprzednim.
4. Waloryzacja będzie dokonywana w fakturze VAT.
5. Zmiana czynszu w związku z waloryzacją nie wymaga zmiany umowy.

§ 6

Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 869-10-02-648.

§ 7

Najemca oświadcza, że jest / nie jest * płatnikiem podatku od towarów i usług VAT, posiada numer identyfikacji podatkowej NIP oraz upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

§ 8

1. Najemca jest zobowiązany do zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej, gazu, oraz na wywóz i utylizację odpadów komunalnych we własnym zakresie. Kopie zawartych umów przekazuje Zarządcy.

2. Koszty zużycia wody i odbioru ścieków będą rozliczane przez Zarządcę na podstawie wskazań podlicznika w okresach miesięcznych, każdorazowo po otrzymaniu faktury. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia podlicznika do odczytu.

3. Koszty centralnego ogrzewania będą rozliczane przez Zarządcę w okresach miesięcznych, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni tj. 5,16% z kwoty faktury wystawionej przez dostawcę energii cieplnej, każdorazowo po otrzymaniu faktury.

4. Najemca na własny koszt dokonuje przepisania licznika poboru energii elektrycznej w zajmowanym lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

5. Najemca na własny koszt dokonuje przepisania licznika gazu w zajmowanym lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

6. Wszelkie adaptacje i przebudowy lokalu Najemca wykonuje za pisemną zgodą Zarządcy po uzyskaniu stosownych zezwoleń i koncesji wymaganych przepisami prawa.

§ 9

1. Faktury obciążeniowe **za zużyte media**, wystawione przez Zarządcę płatne są w **terminie 21 dni od daty wystawienia faktury**.

2. W przypadku nieterminowego regulowania należności wynikających z faktur, o których mowa w ust.1 będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 10

Oprócz czynszu najmu i opłat Najemca lokalu jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości w wysokości i w sposób określony w uchwale Rady Miejskiej w Brzesku.

§ 11

1. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania przedmiotu najmu w należytych stanie, a w razie jego zniszczenia do odnowienia we własnym zakresie i na własny koszt.

2. Najemca jest zobowiązany do utrzymania lokalu w stanie estetycznym i sprawnym technicznie.

§ 12

1. Umowa najmu może być rozwiązana przez każdą ze stron za uprzednim **trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem rozwiązującym na koniec miesiąca kalendarzowego**.

2. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:

- zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności,

- oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
- używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
- stwierdzenia dewastacji lokalu,
- dokonania przeróbek lokalu bez zgody Wynajmującego,
- zmiany sposobu wykorzystania lokalu bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego,
- naruszenia innych istotnych warunków umowy.

3. Rozwiązanie umowy może nastąpić w każdym czasie w drodze porozumienia stron.

4. Z chwilą rozwiązania umowy najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić lokal i urządzenia znajdujące się w tym lokalu w stanie nie pogorszonym, nie biorąc pod uwagę stanu technicznego będącego następstwem prawidłowego używania.

§ 13

Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku wokół przedmiotu najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie i kształtowaniu środowiska, o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

§ 14

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, a wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo sąd.

§ 16

Umowa została przez strony odczytana, przyjęta i podpisana.

§ 17

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Najemca, a 2 egzemplarze Wynajmujący.

Najemca:

Wynajmujący:

Z upoważnienia Burmistrza
Z-ca Burmistrza
(-) Grzegorz Brach