N/znak: GM.7151......2021.ES Brzesko, dnia ....10.2021 r.

# U M O W A N A J M U

W dniu października 2021 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 na parterze budynku
przy ul. **Ogrodowa** nr **6** w Brzesku o powierzchni użytkowej: **64,50 m2**.

 2.Zarządcą lokalu działającym z upoważnienia Gminy Brzesko jest Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Brzesku reprezentowany przez Prezesa Zarządu.

**§ 2**

 1.Nakłady na dostosowanie lokalu dla potrzeb Najemcy (adaptacje, przebudowy) oraz podniesienie estetyki wnętrza lokalu (modernizacja i remonty) wykonane po uzgodnieniu
z Wynajmującym i 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 Wspólnoty Mieszkaniowej, która nalicza opłaty z tym związane ( w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej- Zarządca budynku).

**§ 3**

 1.Umowę zawiera się na **czas oznaczony od dnia …..października 2021r. do dnia ……października 2024r.** w celu prowadzenia działalności **usługowo - handlowej.**

2.Wynajmujący oddaje w najem opisany w § 1 lokal do używania, począwszy od dnia **..... października 2021r.**

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

**§ 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 20 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 Finansowo-Księgowy 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.**

 8. Pozostała kwota czynszu należnego za miesiąc styczeń 2022r.
jest płatna w terminie do dnia 20 stycznia 2022r.

**§ 5**

**1.** Czynsz za najem lokalu podlega waloryzacji w wysokości określonej wskaźnikiem publikowanym przez Prezesa GUS, stosownie do art.5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r.
o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.1990 z późn. 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 stanowił 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 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 we własnym zakresie.

 2.Najemca jest zobowiązany do uiszczania opłat w formie zaliczki
miesięcznej za dostawę wody i odbiór ścieków.

3.Koszty poboru wody i odbioru ścieków będą rozliczane w okresach półrocznych
z uwzględnieniem zapłaconych zaliczek i rzeczywistych odczytów z wodomierzy.

4.W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe tj. dostawę wody
i odbiór ścieków Zarządca ma prawo zmiany stawek oraz wysokości opłat miesięcznych wyliczonych wg obowiązujących cen.

5.Zmiana ww. stawek i zmiana opłat miesięcznych nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy.

 6.Opłaty za energię cieplną są naliczane w formie miesięcznej zaliczki.

Rozliczenie tej opłaty następuje po zakończeniu sezonu grzewczego z uwzględnieniem zapłaconych zaliczek i rzeczywistych odczytów z ciepłomierza.

 7.Najemca na własny koszt dokonuje montażu licznika poboru energii elektrycznej
w zajmowanym lokalu.

 8.W lokalu znajduje się licznik zużycia gazu przynależny do sąsiedniego lokalu wynajmowanego przez PSS Brzesko i Najemca jest zobowiązany do udostępniania licznika do odczytów.

**§ 9**

1. Faktury zaliczkowe oraz faktury rozliczeniowe za zużyte media są płatne
w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury.
2. 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 należytym 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,** z zastrzeżeniem sytuacji wymienionych w ust.2.

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

1. zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
2. oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
3. używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową
lub przeznaczeniem,
4. stwierdzenia dewastacji lokalu,
5. dokonania przeróbek lokalu bez zgody Wynajmującego,
6. zmiany sposobu wykorzystania lokalu bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego,
7. 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: