N/znak: GM.7151…..2023.ES Brzesko, dnia …..09.2023 r.

# U M O W A N A J M U

W dniu …….września 2023 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 Brzeska - Tomasza Latochę/Grzegorza Bracha

zwaną dalej „Wynajmującym”

a Panem/Panią

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. **Uczestników Ruchu Oporu** nr **18** w Brzesku o powierzchni użytkowej: **22,62 m2.**

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

**§ 2**

1.Wynajmujący oświadcza, że Najemca nie może żądać od Wynajmującego zwrotu nakładów poczynionych na przedmiocie najmu.

2.Nakłady na dostosowanie lokalu do potrzeb Najemcy (adaptacje, przebudowy)   
oraz podniesienie estetyki wnętrza lokalu (modernizacja i remonty) wykonane po uzgodnieniu z Zarządcą obciążają w całości Najemcę bez prawa ich zwrotu.

3.Umieszczenie lub zamontowanie na elewacji budynku szyldów, reklam   
jest uzależnione od zgody Zarządcy lokalu.

**§ 3**

1.Umowę zawiera się na **czas nieoznaczony** w celu prowadzenia działalności **usługowo-handlowej.**

2.Wynajmujący oddaje w najem opisany w § 1 lokal do używania, począwszy od dnia **……września 2023 r.**

**§ 4**

1.Czynsz najmu lokalu o którym mowa w § 1 ustala się w stosunku **miesięcznym** na kwotę netto: **……..,00 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 grudzień 2023 r. jest płatna   
w terminie do dnia 20 grudnia 2023 r.

**§ 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 (t.j. Dz.U. z 2023r. poz.344 ze zm.).

2.Pierwsza waloryzacja zostanie dokonana 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 /jest płatnikiem podatku od towaru 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 umów na dostawę wody   
i odbiór ścieków oraz dostawę energii elektrycznej i odbiór odpadów komunalnych.

2.Najemca na własny koszt dokonuje montażu licznika poboru wody   
i energii elektrycznej w zajmowanym lokalu.

**§ 9**

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.

**§ 10**

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

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

**§ 11**

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, a stanowiące własność Wynajmującego w stanie   
nie pogorszonym, nie biorąc pod uwagę stanu technicznego będącego następstwem prawidłowego używania.

**§ 12**

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.

**§ 13**

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 14**

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

**§ 15**

Umowa została przez strony odczytana, przyjęta i podpisana.

**§ 16**

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

Najemca: Wynajmujący: