N/znak: GGMR .IV.7151.....2024.ES Brzesko, dnia .....03.2024r.

# U M O W A N A J M U

W dniu .... marca 2024r. w Brzesku, pomiędzy Gminą Brzesko reprezentowaną przez:

Burmistrza Brzeska/ Zastępcę Burmistrza – Tomasza Latochę / Grzegorza Bracha

zwaną dalej „Wynajmującym”

a **........................................** zam. **....................................................................**

Nr PESEL :.....................................

działającą (ym) pod firmą: .......................................................

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

**§ 1**

1.Przedmiotem najmu jest lokal zlokalizowany na parterze budynku   
przy **Pl.** **Żwirki i Wigury** nr **7** w Brzesku o powierzchni użytkowej: **25,14 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   
(elewacji) szyldów, reklam, 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 nieoznaczony** w celu prowadzenia działalności **usługowo-handlowej.**

2.Wynajmujący oddaje w najem opisany w § 1 lokal do używania, począwszy od dnia **......marca 2024 r.**

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 …./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 czerwiec 2024 r. jest płatna   
w terminie do dnia 20 czerwca 2024 r.**

**§ 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 2023 r. poz.344 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 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 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 umowy na dostawę energii elektrycznej.

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

3.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.

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

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

**§ 9**

1. Faktury zaliczkowe oraz faktury rozliczeniowe za zużyte media są płatne   
   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 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:

* zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
* 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 lub za jedno- miesięcznym wypowiedzeniem którejkolwiek z nich, jeżeli dalsze trwanie umowy okaże się z jakichś względów nieuzasadnione albo też nastąpią okoliczności, o których nie było wiadomo w dniu podpisania umowy.

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 utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

**§ 14**

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 15**

W sprawach nie uregulowanych 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 czterech jednobrzmiących egzemplarzach,   
z których jeden egzemplarz otrzymuje Najemca, a dwa egzemplarze Wynajmujący.

Najemca: Wynajmujący: