Nasz znak: GM.7151…...2023.ES Brzesko, dnia ……...10.2023r.

U M O W A N A J M U

W dniu ……….. października 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 - Tomasza Latochę /Grzegorza Bracha

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

w imieniu której działa:

/działającym/działającą pod firmą:

zwaną 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: **75,35 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.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 **……….. października 2023 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 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/luty 2024 r. jest płatna   
w terminie do dnia 20 stycznia/lutego 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 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 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 umów na dostawę energii elektrycznej, gazu oraz do zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych.

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

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

4.Koszty centralnego ogrzewania będą rozliczane po zakończeniu okresu grzewczego   
z uwzględnieniem zapłaconych zaliczek i rzeczywistych odczytów z ciepłomierzy.

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

6.Zmiana wyżej wymienionych stawek i zmiana opłat miesięcznych nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy.

**§ 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:

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.

**§ 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 czterech jednobrzmiących egzemplarzach,   
z których jeden egzemplarz otrzymuje Najemca, a trzy egzemplarze Wynajmujący.

Najemca: Wynajmujący: