N/znak: GGMR .IV.7151......2017.ES Brzesko, dnia ....02.2017r.

# U M O W A N A J M U

W dniu lutego 2017r. w Brzesku, pomiędzy Gminą Brzesko reprezentowaną przez:

Burmistrza Brzeska /Zastępcę Burmistrza - Grzegorza Wawryka /Jerzego Tyrkiela

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 zlokalizowany na parterze budynku
przy ul. **Marszałka Józefa Piłsudskiego** nr **2** w Brzesku o powierzchni użytkowej: **21,78 m2.**

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

**§ 2**

 1.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.

 2.Umieszczenie lub zamontowanie na częściach wspólnych budynku (np.elewacji) szyldów, reklam itp. uzależnione jest od zgody Wspólnoty Mieszkaniowej i ona też nalicza opłaty z tym związane.

**§ 3**

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

2.Wynajmujący oddaje w najem opisany w § 1 lokal do używania, począwszy od dnia **..... lutego 2017r.**

**§ 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 dnia 20-go każdego miesiąca** przez czas trwania umowy na konto Urzędu Miejskiego w Brzesku wskazane w fakturze VAT
lub w punkcie kasowym w Urzędzie Miejskim w Brzesku.

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 Budżetowo-Księgowy Urzędu Miejskiego w Brzesku.

 6.Od czynszu nie wpłaconego w terminie będą naliczane ustawowe odsetki
za opóźnienie.

 **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 maj 2017r. jest płatna w terminie do dnia 20 maja 2017r.

**§ 5**

1.Czynsz za najem lokalu podlega waloryzacji kwartalnej dokonywanej
każdego kolejnego roku, 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 2015r. poz.1774 ze zm.).

 2.Pierwsza waloryzacja będzie dokonywana w roku następującym po roku
w którym zawarto umowę najmu.

 3.Waloryzacja będzie dokonywana w fakturze VAT.

4.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 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 ponoszenia kosztów poboru energii elektrycznej i opłat z tym związanych oraz kosztów poboru wody i odbioru ścieków
w pomieszczeniu wc.

 2.Opłaty za energię elektryczną będą naliczane przez Urząd Miejski
w Brzesku każdorazowo po wystawieniu faktury przez dostawcę energii elektrycznej, proporcjonalnie do wskazań licznika poboru energii elektrycznej zainstalowanego
w sąsiadującym lokalu użytkowym, a początkowy stan licznika poboru energii zostanie przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik
do niniejszej umowy.

3. Opłaty za wodę i odbiór ścieków będą naliczane przez Urząd Miejski w Brzesku w formie zaliczek comiesięcznych na podstawie faktury przedstawionej przez Zarządcę budynku.

Rozliczenie tych opłat następuje w połowie i na końcu danego roku.

**§ 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 do odnowienia 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:

* 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.

**§ 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 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.

**§ 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: