N/znak: GGMR .IV.7151......2017.ES Brzesko, dnia ....09.2017r.

# U M O W A N A J M U

W dniu września 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. **Głowackiego** nr **10** w Brzesku o powierzchni użytkowej: **54,36 m2,**z przynależnym do lokalu pomieszczeniem piwnicznym, o powierzchni użytkowej: 31,20 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.Wynajmujący oświadcza, że nakłady na dostosowanie lokalu dla 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.Wszelkie nakłady remontowe, adaptacyjne i modernizacyjne poczynione   
przez Najemcę czynione będą na jego własne ryzyko, bez możliwości domagania się od Wynajmującego zwrotu kosztów z tytułu podwyższenia wartości lokalu,   
za wyjątkiem sytuacji wcześniejszego rozwiązania umowy przed upływem pięciu lat, z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego.

W takiej sytuacji Najemca może żądać od Wynajmującego zwrotu poniesionych i niezamortyzowanych nakładów, jeżeli nakłady te były konieczne i mogą być przydatne dla Wynajmującego.

4.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 **usługowo-handlowej.**

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

**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 2017r. jest płatna w terminie do dnia 20 grudnia 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 2016r. poz.2147 z późn. zm.).

2.Pierwsza waloryzacja będzie 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 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 gazu   
oraz 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 gazu   
i energii elektrycznej w zajmowanym lokalu.

6.Przed rozpoczęciem użytkowania instalacji gazowej przez Najemcę,   
na zlecenie Zarządcy budynku -MZGM Brzesko zostanie dokonana próba szczelności tej instalacji.

7.Najemca jest zobowiązany do uzgodnienia terminu użytkowania instalacji gazowej z Zarządcą budynku –MZGM Brzesko.

**§ 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: