Nasz znak: GM.7151. .2024.ES Brzesko, dnia ….11.2024 r.

U M O W A N A J M U

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

Burmistrza/Zastępcę Burmistrza Brzeska - Tomasza Latochę/ Grzegorza Bracha

zwaną dalej „Wynajmującym”

a **…………………………………….** zam.

nr PESEL: ………………………………………………………

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

**§ 1**

1.Przedmiotem najmu jest lokal o powierzchni użytkowej: **17,00 m2,** zlokalizowany   
na parterze budynku (w tzw. przyziemiu) przy ul. **Legionów Piłsudskiego** nr **40B** w Brzesku.

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

**§ 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**

Umowę zawiera się na **czas oznaczony od dnia ……listopada 2024r. do dnia …..listopada 2027r.** z przeznaczeniem na **garaż.**

**§ 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 – w dniu **……………listopada 2024 r.**

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.

**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 luty 2025 r. jest płatna   
w terminie do dnia 20 lutego 2025 r.

**§ 5**

1.Czynsz za najem lokalu podlega waloryzacji 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 2024r. poz.1145).

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 płatnikiem podatku od towaru i usług VAT   
i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

**§ 8**

1.Najemca jest zobowiązany do zawarcia umowy na wywóz śmieci,   
a także uiszczania opłat w formie zaliczki miesięcznej za dostawę wody i odbiór ścieków oraz za energię elektryczną.

2.W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe tj. dostawę wody, odbiór ścieków i energię elektryczną Zarządca ma prawo zmiany stawek oraz wysokości opłat miesięcznych wyliczonych wg obowiązujących cen.

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

**§ 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 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 utrzymaniu czystości i porządku 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 realizacji niniejszej umowy będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo sąd.

**§ 15**

Umowa została przez strony odczytana, przyjęta i podpisana.

**§ 16**

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach,   
z których jeden egzemplarz otrzymuje Najemca, a trzy egzemplarze Wynajmujący.

Najemca: Wynajmujący: