

Nasz znak: GM.7151.....2024.MS

Brzesko, dnia

U M O W A N A J M U

W dniu 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 - Tomasz Latochę /Grzegorz Bracha
zwaną dalej „Wynajmującym”

a

w imieniu której działa:

/działającym/działającą pod firmą:

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

§ 1.

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy usytuowany na parterze budynku Domu Ludowego w Okocimiu przy ul. Goetzów Okocimskich 83 o powierzchni użytkowej: **44,80 m²**.

§ 2.

1. Nakłady na dostosowanie lokalu dla potrzeb Najemcy (adaptacje, przebudowy) oraz podniesienie estetyki wnętrza lokalu (modernizacja i remonty) wykonane po uzgodnieniu z Wynajmującym obciążają w całości Najemcę bez prawa żądania ich zwrotu od Wynajmującego.
2. Umieszczenie lub zamontowanie na częściach wspólnych budynku (elewacji) szyldów i reklam, uzależnione jest od zgody Wynajmującego.

§ 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
.....
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 2024 r. jest płatna w terminie do dnia 20 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 (tj. 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 będzie ponosił koszty zużycia wody i korzystania z kanalizacji zgodnie ze wskazaniem podlicznika zamontowanego w lokalu oraz opłaty abonamentowe według wskaźnika udziału powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni użytkowej budynku Domu Ludowego.
3. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe tj. dostawę wody i odbiór ścieków Wynajmujący ma prawo zmiany stawek oraz wysokości miesięcznych opłat abonamentowych wyliczonych wg obowiązujących cen.
4. Zmiana wyżej wymienionych stawek i zmiana opłat miesięcznych nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy.

§ 9.

1. Faktury rozliczeniowe za zużyte media wymienione w § 8 ust. 2 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,
 - 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.
4. Z chwilą rozwiązania umowy najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić lokal i urządzenia znajdujące się w tym lokalu, a stanowiące własność Wynajmującego, w stanie niepogorszonym, 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 czystości i porządku 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: