**U M O W A N A J M U NR OR-III. …...2018.R**

Zawarta w dniu ……………….. 2018 r. pomiędzy: **Gminą Brzeg**, reprezentowaną przez:

**Burmistrza Brzegu – Jerzego WRĘBIAKA**

**w imieniu którego, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa działa Piotr RESZCZYŃSKI – Kierownik Biura Organizacyjno-Prawnego Urzędu Miasta w Brzegu**

przy kontrasygnacie **Katarzyny SZCZEPANIK – Skarbnika Brzegu**

zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym**

a

**…………………………**prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do CEIDG…..**/** działającą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ………..……., NIP……………….., REGON ……..…………., reprezentowaną przez:

- Pana /Panią – ………………………………,

zwaną w dalszej części umowy **Najemcą,** o następującej treści:

§ 1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Brzegu przy ul. Rynek 1 – działka nr 151 arkusz mapy 4, obręb Centrum w Brzegu, opisanej w księdze wieczystej nr OP1B/00007327/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy   
   w Brzegu. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość (działka) położona jest na obszarze terenu elementarnego A 1 MN/U/Z/KP o podstawowej funkcji – tereny usługowe wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią, w obszarze wysokiej intensywności, w obrębie istniejącego zainwestowania. Nieruchomość znajduje się w obrębie ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz na obszarze Parku Kulturowego Książęce Miasto Brzeg.
2. **Wynajmujący** oświadcza, że nieruchomość, w której położony jest lokal, wpisana jest do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków prowadzonego przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 2

**Wynajmujący** oddaje **Najemcy** do używania lokal położony w piwnicy ratusza miejskiego, w północnej jego części, składający się w szczególności z: pomieszczenia po sali restauracyjnej, pomieszczenia po biurze, pomieszczenia po kuchni, pomieszczeń po magazynach, pomieszczeń w.c. i innych pomieszczeń, **o łącznej powierzchni pomieszczeń i korytarzy 501,31 m2**, wyposażony w instalacje (elektryczną, centralnego ogrzewania, wodną, kanalizacyjną, wentylacyjną) określone w protokole zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Strony, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, będącym jej integralną częścią. Lokal nie jest wyposażony w instalację gazową.

§ 3

1. **Najemca** oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu oraz oświadcza, że jest on zdatny do używania zgodnie z niniejszą umową oraz że nie zgłasza jakichkolwiek roszczeń co do jego stanu technicznego.
2. Zawarcie niniejszej umowy najmu nie jest jednoznaczne z uzyskaniem przez **Najemcę** zezwoleń na sprzedaż i/lub podawanie napojów alkoholowych lub jakichkolwiek innych zezwoleń lub koncesji.

§ 4

1. **Najemca** oświadcza, że będzie wykorzystywał lokal, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy na działalność ……………………………………………….., z zastrzeżeniem ust. 3 oraz §7 niniejszej umowy.

2. **Najemca** nie może używać lokalu w sposób sprzeczny z umową oraz jego przeznaczeniem.

3. **Najemca** nie może korzystać z lokalu w sposób uciążliwy dla mieszkańców sąsiadujących posesji.

4. Bez pisemnej zgody **Wynajmującego**, **Najemca** nie może oddać lokalu, o którym mowa w § 2 w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.

§ 5

1. Stosunek najmowanej powierzchni użytkowej pomieszczeń do powierzchni ogółem **wynosi 12,24%** (wskaźnik procentowy). Wskaźnik procentowy może ulec zmianie w przypadku zmiany wielkości powierzchni użytkowej pomieszczeń zajmowanych przez **Najemcę**. Zmiana wskaźnika procentowego nastąpi na podstawie aneksu do niniejszej umowy.
2. **Najemca** płacić będzie **Wynajmującemu**:

1). **z tytułu czynszu**:

501,31 m2 x ………….. zł = ……………. zł netto plus należny podatek VAT wedle obowiązującej aktualnie stawki

słownie: …………………………… złote …./100

**2). koszty ponoszone z tytułu dostawy energii cieplnej** na podstawie refaktur VAT w wysokości określonej wskaźnikiem procentowym, o którym mowa w ust.1.

**3). koszty ponoszone z tytułu dostawy pozostałych mediów:**

**a) za dostawę wody i odprowadzanie ścieków – według wskazań podliczników,**

**b) za dostawę energii elektrycznej - na podstawie odrębnej umowy z dostawcą prądu,**

**c) za wywóz nieczystości - na podstawie odrębnej umowy z podmiotem odbierającym odpady.**

1. Czynsz płatny będzie miesięcznie z dołu, na podstawie faktury wystawionej przez **Wynajmującego** do piątego dnia każdego miesiąca następującego po miesiącu, za który ma być dokonana płatność czynszu w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Opłaty za media, o których mowa w ust. 2 pkt 2 oraz pkt 3 lit. a) płatne będą w terminie 14 dni na podstawie refaktury wystawionej przez **Wynajmującego**.
2. Czynsz najmu oraz koszty ponoszone z tytułu dostaw mediów za niepełne miesiące kalendarzowe zostaną obniżone proporcjonalnie do ilości dni obowiązywania umowy w danym miesiącu.
3. Niezależnie od czynszu i opłat, o których mowa w ust. 2 **Najemca** jest zobowiązany uiszczać podatek od nieruchomości na zasadach i terminach określonych przepisami prawa.
4. **W przypadku wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, wynikającego z opublikowanego komunikatu przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, czynsz najmu zostanie zwaloryzowany o ten wskaźnik, bez konieczności zmiany Umowy, począwszy od dnia 1 stycznia roku, w którym ukazał się komunikat o wzroście średniorocznego wskaźnika cen i usług konsumpcyjnych ogółem.**
5. W przypadku zwłoki w zapłacie należności, o których mowa w ust. 2 **Wynajmujący** naliczy **Najemcy** odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
6. **Najemca** ma obowiązek w ciągu 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu zgłosić się do Biura Podatków i Opłat Urzędu Miasta w Brzegu przy ul. Robotniczej 12 w celu złożenia deklaracji bądź informacji podatkowej.

§ 6

1. **Najemca** zobowiązany jest używać lokalu określonego w § 2 zgodnie z przeznaczeniem oraz w sposób określony niniejszą umową.
2. Bez pisemnej zgody **Wynajmującego**, **Najemca** nie może dokonywać jakichkolwiek zmian naruszających substancję, sprzecznych z umową bądź przeznaczeniem lokalu, w tym także wywieszać plakatów, ogłoszeń i wszelkich innych informacji na drzwiach i szybach okien lokalu, jak również w jakikolwiek sposób ingerować w wystrój części wspólnych budynku.
3. Wszelkie nakłady, remonty i ulepszenia lokalu mogą być dokonywane przez **Najemcę** jedynie za pisemną zgodą **Wynajmującego,** po wykazaniu zakresu tych ulepszeń oraz dokonywane będą przez **Najemcę** we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa otrzymania zwrotu ich wartości zarówno w trakcie umowy jak i po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy najmu w przypadku braku możliwości przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, chyba że strony w odrębnej umowie postanowią inaczej.
4. Przed przeprowadzeniem prac remontowych w lokalu Najemca jest zobowiązany wystąpić o zgodę na przeprowadzenie remontu do Wynajmującego oraz uzyskać we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie niezbędne pozwolenia, zezwolenia i uzgodnienia od właściwych organów, w tym od Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dotyczy to również ewentualnej zmiany sposobu użytkowania, jeżeli wymagać tego będzie sposób prowadzenia działalności w lokalu przez najemcę
5. Po rozwiązaniu lub zakończeniu najmu **Najemca** zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie technicznym nie gorszym niż w dniu oddania w najem, za wyjątkiem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
6. Ustalenie stanu technicznego po rozwiązaniu lub zakończeniu najmu nastąpi na podstawie sporządzonego protokołu podpisanego przez strony umowy, określającego stan techniczny przedmiotu najmu w dacie zwrotu.

§ 7

1. Wynajmujący nie ma prawa prowadzić w lokalu:
2. punktów gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych,
3. działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczami, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia.

2. W przypadku działalności kulturalnej, gastronomicznej i rozrywkowej, dostęp do usług oferowanych w lokalu nie może być ograniczony na podstawie nieokreślonych, uznaniowych kryteriów wprowadzanych przez Najemcę.

§ 8

1. Umowa niniejsza została **zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od ……………r.**
2. Każda ze stron ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, w wypadku:
   1. zaległości **Najemcy** w uiszczaniu czynszu lub opłat, o których mowa w § 5, za dwa pełne okresy płatności,
   2. oddania przez **Najemcę** przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem bez pisemnej zgody **Wynajmującego**,
   3. korzystania z przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub z naruszeniem postanowień niniejszej umowy, pomimo pisemnego wezwania **Najemcy**, a także w przypadku zaniedbywania przez **Najemcę** przedmiotu najmu narażając go na uszkodzenie,
   4. naruszenia przez **Najemcę** innych postanowień niniejszej umowy.

4. W drodze porozumienia strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie.

§ 9

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.

§ 11

Wszelkie spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy rozstrzygane będę przez Sąd właściwy ze względu na siedzibę **Wynajmującego**.

§ 12

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa egzemplarze otrzymuje **Wynajmujący**, a jeden **Najemca**.

**WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA**

Brzeg, dnia …………… roku

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY**

lokalu zajmowanego przez ………………………, położonego Brzeg, Rynek – Ratusz.

Wynajmujący: **Gmina Brzeg**

Najemca lokalu: **………………………………………….**

**………………………………………….**

**Wynajmujący** z dniem ……………….. r. **przekazuje Najemcy lokal** składający się m.in. z:

- pomieszczenia po sali restauracyjnej,

- pomieszczenia po biurze,

- pomieszczenia po kuchni,

- pomieszczeń po magazynach,

- pomieszczeń w.c.,

- innych pomieszczeń

o łącznej powierzchni pomieszczeń i korytarzy 501,31 m2.

Stan lokalu

- ściany, sufity – stan dobry,

- podłogi, posadzki – stan dobry,

- instalacja wod-kan – sprawna – stan dobry,

- instalacja elektryczna – sprawna – stan dobry,

- instalacja centralnego ogrzewania – sprawna – stan dobry,

- skrzydła drzwiowe – stan dobry,

- skrzydła okienne – stan dobry,

- oszklenie – stan dobry.

Wyposażenie

- żyrandole duże – 12 ramion – 3 szt. – stan dobry,

- kinkiety 25 szt. (19 szt. duże 6 szt. małe) – stan dobry,

- lustro – 1 szt. – stan dobry.

Stan liczników wody:

nr 1 wynosi: …………….. m3,

nr 2 wynosi: …………….. m3,

nr 3 wynosi: …………….. m3,

nr 4 wynosi: …………….. m3,

nr 5 wynosi: …………….. m3,

nr 6 wynosi: …………….. m3.

Uwagi

………………………………….………..…………………………………….………………

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

Protokół sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

Protokół sporządzono przy udziale:

1. …………………………….... – najemca lokalu (strona przyjmująca),

2. ……………………………… – ……………… (strona przekazująca),

1. ……………………………….…… 2. ………….…………………………..