**PROJEKT UMOWY NAJMU**

zawarta w dniu **……………………….** r. w Wieluniu, pomiędzy

**Powiatem Wieluńskim,** 98-300 Wieluń, Plac Kazimierza Wielkiego 2,

NIP: 832-17-93-787, reprezentowanym przez:

**..................…………………. – Dyrektora ……………………………................**,

zwanym dalej *„WYNAJMUJĄCYM”,*

a

**………………………….............................................................**

**Adres: ......................................................................................**

NIP: **………………………………., REGON ............................................, PESEL**

 **........................................................**

reprezentowanym przez: **.................................. …………………………,**

zwanym dalej *„NAJEMCĄ”*,

o następującej treści:

**§ 1**

**PRZEDMIOT UMOWY**

1.Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o powierzchni ………….. m2 znajdującego się na .... kondygnacji budynku zlokalizowanego na działce o nr ....... położonej w .........................................

2.obręb ............, którego lokalizację obrazuje Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, za wynagrodzeniem o którym mowa w § 2 niniejszej umowy.

3.Wynajmujący oświadcza, że właścicielem nieruchomości wskazanej w ust. 1, oddanej w trwały zarząd na rzecz …………………………………. jest Powiat Wieluński.

4.Na zawarcie niniejszej umowy Zarząd Powiatu w Wieluniu wyraził zgodę w drodze Uchwały Nr ……. z dnia ………… /jeśli dotyczy/

5.Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu w celu .................................................... …………….………………………………………………………………………………………….……………………………………………………………………………………......................................

6.Rozszerzenie zakresu działalności określonej w ust. 4 oraz zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu może nastąpić wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.

**§ 2**

**CZYNSZ I KOSZTY**

1.Miesięczny czynsz najmu wynosić będzie **…………..** zł netto + **…………** VAT = **………….. zł** (słownie: ……………………………….. złotych 00/100), zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2.Czynsz oraz opłaty, o których mowa w ust. 3 będą płatne z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT.

3.Niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztów zużytych mediów, tj.:

a) energii elektrycznej – rozliczenie wg ............................................................

b) CO – rozliczenie wg .......................................................................

c) wody i odprowadzania ścieków, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni w stosunku do powierzchni ogółem budynku po średniej stawce skalkulowanej na podstawie poniesionych przez Wynajmującego wydatków w poprzednim roku kalendarzowym.

4.Najemcę obciążają koszty ubezpieczenia przedmiotu najmu, podatek oraz inne świadczenia publiczne.

5.Strony mogą uzgodnić przesyłanie faktur VAT drogą elektroniczną, po uprzednim pisemnym powiadomieniu o adresach poczty elektronicznej, na które faktury mają być przekazywane.

6.Czynsz będzie podlegał corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa GUS z uwzględnieniem ust. 7 i 8.

7.Waloryzacji podlega czynsz obowiązujący w miesiącu lutym roku, w którym następuje waloryzacja.

8.Pierwsza waloryzacja zostanie dokonana na dzień 1 marca ……….. r.

9.Zmiana czynszu dokonana w trybie opisanym w ust. 6 - 8 nie wymaga dla swej ważności podpisania aneksu do umowy. Dla ważności zmiany wymagane jest pisemne powiadomienie Najemcy zawierające określenie nowej wysokości czynszu.

10.W przypadku nieterminowego regulowania należności określonych w ust. 1 Wynajmujący naliczy odsetki za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 3**

**OŚWIADCZENIE NAJEMCY**

1.Najemca oświadcza, że przedmiot najmu widział i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

**§ 4**

**PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY**

1.Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i właściwościom, a także zgodnie z niniejszą umową.

2.Najemca nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do używania bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego na piśmie.

3.Najemca przestrzega obowiązujących u Wynajmującego przepisów bhp i ppoż.

4. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania przedmiotu najmu w należytym stanie.

5. Najemca zobowiązuje się do uiszczania czynszu i opłat w terminie.

7.Po wygaśnięciu umowy Najemca wyda Wynajmującemu bez uprzedniego wezwania przedmiot najmu w stanie niepogorszonym w terminie ...........

8.Najemca ponosi odpowiedzialność za uszkodzenia lokalu powstałe w czasie trwania umowy, choćby powstały z winy osoby trzeciej. W razie powstania takich uszkodzeń Najemca jest obowiązany dokonać stosownych napraw na swój koszt.

9.Najemca zobowiązany jest do wywozu i utylizacji odpadów powstałych w wyniku działalności prowadzonej w lokalu będącym przedmiotem najmu, na własny koszt.

10.Wszelkie adaptacje i ulepszenia w lokalu Najemca może wykonywać za pisemną zgodą Wynajmującego. Po ustaniu najmu Wynajmujący dokona wyboru, czy zatrzyma dokonane ulepszenia, czy Najemca zobowiązany będzie je usunąć.

**§ 5**

**CZAS TRWANIA UMOWY**

1.Umowa zostaje zawarta na czas **od …………… r. do …………………. r.**

2.Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia kalendarzowego.

3.Umowa może zostać rozwiązana z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia na koniec miesiąca, w przypadku gdy lokal stanie się niezbędny Wynajmującemu na cele działalności statutowej, której nie mógł przewidzieć przy jej zawieraniu.

4.Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku, gdy:

a)Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,

b)Najemca korzysta z lokalu niezgodnie z warunkami niniejszej umowy i pomimo pisemnego wezwania z wyznaczonym dodatkowym terminem do zaniechania naruszeń (w przypadku płatności co najmniej miesięcznym) nie zaprzestaje powyższych naruszeń.

**§ 6**

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1.Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2.W sprawach nieuregulowanych zastosowanie znajdą przepisy kodeksu cywilnego.

3.Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.