

ZARZĄD EKSPLOATACJI ZASOBÓW KOMUNALNYCH NR UMOWY ZEJK UMOWA NAJMU

zawarta na czas nieoznaczony

w Kowarach w dniu, pomiędzy:

Gminą Kowary – Zarządem Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach, ul. Dworcowa 11, zwanym dalej „Wynajmującym”, w imieniu którego działają :

Dyrektor ZEJK –

Główna Księgowa –

zwaną w dalszej części umowy Wynajmującym, a Panem/Panią zamieszkałym/łą w Kowarach przy ul. , PESEL: , prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą z siedzibą w Kowarach przy ul. wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Gospodarki, posiadającym/ą numer identyfikacji podatkowej NIP: , numer PKD: , adres do korespondencji: zwanym/ą w dalszej części umowy Najemcą, o następującej treści:

§ 1. (PRZEDMIOT NAJMU)

1. Przedmiotem najmu są pomieszczenia w przyziemiu kaplicy cmentarnej usytuowane w Kowarach na cmentarzu komunalnym przy ul. Matejki posiadające osobne wejście , o łącznej powierzchni użytkowej 142,9 m² stanowiący własność Wynajmującego, zwany w dalszej części umowy przedmiotem najmu. Szczegółowe usytuowanie pomieszczeń obrazuje załącznik nr 1 do umowy.
2. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń.
3. Najemca oświadcza, iż godzi się na wydanie przedmiotu najmu(pomieszczeń w przyziemiu kaplicy cmentarnej) przez Wynajmującego w stanie wymagającym przystosowania do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust. 1 umowy.
4. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje określone w protokole zdawczo – odbiorczym, w tym:
 - 1) wodno-kanalizacyjna ,
 - 2) elektryczna ,
5. Przekazanie Najemcy pomieszczeń w przyziemiu kaplicy cmentarnej nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego szczegółowo stan techniczny pomieszczeń, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
6. Zwrot najmowanych pomieszczeń po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego.

§ 2. (RODZAJ DZIAŁALNOŚCI)

1. Strony uzgadniają, że w najmowanych pomieszczeniach będzie prowadzona następująca działalność: wynajmowany lokal będzie wykorzystywany na prosektorium.
2. Najemca zobowiązuje się w terminie do dnia.....do wykonania prac koniecznych w zakresie niezbędnym do przystosowania najmowanych pomieszczeń do prowadzenia zamierzonej działalności, o której mowa w ust.1, a w szczególności zobowiązuje się wykonać prace w deklarowanym zakresie tj:
 - założenia czynnych sprawnych kamer monitorujących wejście do najmowanych pomieszczeń

- przygotowanie pomieszczeń pod określoną działalność (prosektorium) zgodnie z wymogami określonymi prawem
 - uzyskanie zgody Sanepidu na prowadzenie określonej działalności - Prosektorium
3. Nakłady/prace konieczne w zakresie określonym w ust. 2 dokonywane są przez Najemcę we własnym zakresie oraz na własne ryzyko i koszt, z zachowaniem obowiązków: uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego oraz dokonania innych czynności wymaganych prawem, w tym uzyskania odpowiednich opinii, decyzji, zgód i pozwoleń. Z chwilą wykonania nakłady przechodzą na własność Wynajmującego. Najemca zrzeka się również wobec Wynajmującego roszczeń wynikających i/lub związanych z niemożnością wykonania prac/nakładów, o których mowa w ust.2.
4. W ciągu ... dni daty podpisania umowy, Najemca przedstawi szczegółowy zakres prac przystosowujących jakie zamierza wykonać zgodnie z zapisami ust. 2 wraz z kosztorysem ich wykonania. Zakres tych prac wymaga pisemnej akceptacji Wynajmującego. Rozpoczęcie prac bez uzyskania zgody Wynajmującego lub przed jej uzyskaniem uznany zostanie za ich wykonywanie bez wiedzy i zgody Wynajmującego.
5. Mając na uwadze fakt, iż nakłady konieczne, niezbędne są Najemcy dla prowadzenia przez niego zadeklarowanej działalności gospodarczej, nie przysługuje mu prawo do żądania od Wynajmującego zwrotu ich równowartości ani w trakcie trwania umowy ani po jej zakończeniu.
6. Najemca, przed rozpoczęciem działalności, we własnym zakresie, na własne ryzyko i koszt, dokona wszelkich czynności, w tym uzyska niezbędne dokumenty (w szczególności: zaświadczenia, zezwolenia, koncesje) konieczne do prowadzenia działalności określonej w ust. 1.
7. Nakłady/prace ulepszające dokonywane są przez Najemcę we własnym zakresie, na własny koszt oraz na własne ryzyko, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z zachowaniem obowiązków: uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na ich
8. Po wykonaniu prac związanych z nakładami na lokal o których mowa w niniejszym paragrafie, Najemca zobowiązany jest pisemnie zawiadomić o tym fakcie Wynajmującego i w razie wyrażenia takiej woli, umożliwić Wynajmującemu kontrolę w tym zakresie.

§ 3. (CZAS TRWANIA UMOWY)

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje od dnia do dnia

§ 4. (CZYNSZ)

1. **Miesięczny czynsz za najem pomieszczeń objętych niniejszą umową wynosi** netto plus podatek VAT 23 % , co daje łączną kwotę czynszu najmu w wysokości zł brutto.
2. **Czynsz najmu określony w § 4 umowy najmu oraz wszelkie inne opłaty płatne są przez Najemcę z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony przez PKO BP O/Kowary, nr 45 1020 2124 0000 8102 0011 0635 . Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez Bank rachunku Wynajmującego.**
3. **Zmiana rachunku bankowego Wynajmującego nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie powiadomienia Najemcy w formie pisemnej i obowiązuje od miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym powiadomiono Najemcę o zmianie.**

§ 5. (OPŁATY EKSPLOATACYJNE)

1. Oprócz czynszu najmu, Najemca zobowiązany jest do ponoszenia we własnym zakresie w wyznaczonych terminach następujących opłat związanych z korzystaniem z wynajmowanego lokalu oraz z części wspólnych nieruchomości:

- 1) zimna woda i ścieki – zakup i montaż wodomierza lokalowego oraz zawarcie umowy o dostawę wody z Karkonoskim Systemem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. leży w gestii najemcy.
- 2) energia elektryczna – Najemca, po uzgodnieniu z Wynajmującym mocy zamówionej energii elektrycznej, ma obowiązek wystąpienia do wyspecjalizowanej jednostki dostarczającej energię elektryczną o warunki zasilania i zawarcia we własnym imieniu i na własny rachunek umowy o dostawę energii elektrycznej oraz przedłożenia jej w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy Wynajmującemu. Zmiana mocy zamówionej wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
- 3) wywóz odpadów komunalnych.

2. Najemca złoży w Zarządzie Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach deklarację o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w ciągu 3 dni od dnia zawarcia umowy.

§ 6. (WALORYZACJA CZYNSZU)

1. Wysokość czynszu, o którym mowa w § 4 umowy, może być aktualizowana przez Wynajmującego o wskaźnik inflacji (przyrost cen towarów i usług konsumpcyjnych wg wskaźnika procentowego ogłaszanego przez GUS).

2. Aktualizacja czynszu w trybie określonym w ust. 1 nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie powiadomienia Najemcy w formie pisemnej o zaktualizowanej wysokości czynszu najmu. Nowa kwota czynszu najmu obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po tym, w którym Najemcy zostało doręczone powiadomienie o aktualizacji czynszu.

3. Aktualizacja czynszu w trybie określonym w ust. 1 nie może następować częściej niż raz w roku kalendarzowym.

§ 7. (PRAWA NAJEMCY)

1. W wynajętym lokalu Najemca uprawniony jest do prowadzenia działalności, o której mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, przestrzegając zasad regulaminu porządku domowego oraz przepisów: sanitarno – porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska i innych.

2. Najemcy przysługuje, z zastrzeżeniami zapisów niniejszej umowy, nieograniczone prawo do korzystania z najmowanej nieruchomości, a Wynajmujący zobowiązuje się do niepodejmowania działań mogących prawo to uniemożliwić.

3. W przypadku zmiany powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 1 umowy, w wyniku przeprowadzonej weryfikacji pomiarów, strony umowy zrzekają się wszelkich wynikających z tego lub związanych z tym roszczeń.

§ 8. (OBOWIĄZKI NAJEMCY)

1. W czasie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do utrzymywania najmowanych pomieszczeń we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do dokonywania na własny koszt napraw i zabezpieczeń (konserwacji, a także usuwania awarii) niezbędnych do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym, a w szczególności do:

- 1) konserwacji i usuwania awarii wszelkich urządzeń grzewczych i etażowych wraz z instalacjami, natomiast jeśli zostały one zainstalowane na koszt Najemcy, również ich wymiany w przypadku takiej konieczności,

- 2) konserwacji i usuwania awarii instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu (poza częściami wspólnymi budynku) oraz usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych instalacji kanalizacyjnej,
 - 3) konserwacji, naprawy, wymiany i legalizacji wodomierzy(a) zainstalowanych w lokalu,
 - 4) konserwacji i usuwania awarii przepływowych podgrzewaczy wody (gazowych, elektrycznych i węglowych), łącznie z ich wymianą w razie takiej konieczności,
 - 5) konserwacji i usuwania nieuszczelności wanien, brodzików, muszli klozetowych, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, bateriami, zaworami czerpalnymi oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest lub będzie wyposażony, łącznie z ich wymianą w razie takiej konieczności,
 - 6) konserwacji i usuwania awarii instalacji i osprzętu elektrycznego w obrębie lokalu wraz z wymianą osprzętu,
 - 7) konserwacji i usuwania awarii innych instalacji i osprzętu (np. telefonicznych, wentylacyjnych, alarmowych, komputerowych), będących na wyposażeniu lokalu wraz z wymianą osprzętu,
 - 8) naprawy i konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej poprzez czyszczenie i malowanie, zarówno od wewnątrz jak i od zewnątrz lokalu,
 - 9) naprawy okien i drzwi zniszczonych w wyniku włamania do lokalu lub dewastacji lokalu wraz z ich wymianą,
 - 10) naprawy podłóg i posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - 11) naprawy i malowania lub tapetowania powierzchni ścian i sufitów lokalu,
 - 12) naprawy i konserwacji innych elementów wyposażenia lokalu
2. Jeżeli Najemca bez zgody Wynajmującego dokona w wynajętym lokalu zmian, dla których wymagana jest zgoda Wynajmującego, zobowiązany jest – niezależnie od innych obowiązków – na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego przywrócenia stanu sprzed tych zmian.
3. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw w lokalu, które obciążają Wynajmującego (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania powstaniu awarii), Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego oraz udostępnić Wynajmującemu lokal w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii. W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.
4. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła potrzeba wykonania napraw elementów budynku lub instalacji należących do części wspólnych a znajdujących się w lokalu, (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania powstaniu awarii), Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego i zarządcę budynku oraz udostępnić Wynajmującemu i/lub zarządcy budynku lokal w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii. W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.
5. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia lokalu we własnym imieniu i na własny koszt, na czas obowiązywania niniejszej umowy, w zakresie ubezpieczenia mienia od ognia i ryzyk żywiołowych w formule ryzyk nazwanych lub wszystkich ryzyk w szczególności od szkód polegających na zalaniu lokalu w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i nieuszczelności przegród budowlanych na wody opadowe oraz na okoliczność pożaru. Najemca ma obowiązek przedłożenia Wynajmującemu oryginału polisy wraz z dokonaną cesją praw wynikających z polisy na rzecz Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu oraz utrzymywania ciągłości ochrony ubezpieczeniowej przez cały okres obowiązywania umowy. Najemca zobowiązany jest do dostarczania Wynajmującemu oryginału polisy ubezpieczenia lokalu wraz z cesją praw każdorazowo nie później niż 14 dni przed wygaśnięciem poprzedniej polisy.
6. Najemca zobowiązany jest do terminowego uiszczania podatku od części najmowanej nieruchomości oraz do wykonania wszelkich obowiązków w zakresie tego podatku.
7. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzenia okresowych kontroli przedmiotu najmu i jego stanu technicznego, w celu sprawdzenia, czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot

najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli za 3-dniowym uprzedzeniem.

8. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności, o której mowa w § 2 ust.1 w lokalu nie później niż od dnia i jej kontynuowania przez czas trwania umowy najmu.

9. Najemca zobowiązuje się wykonywać we własnym imieniu, na własne ryzyko i koszt wszystkie obowiązki właściciela i/lub zarządcy wynikające z obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w szczególności wynikające z ustawy z dnia 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej w zakresie przedmiotu najmu z zastrzeżeniem zdania drugiego. W przypadku gdy z uwagi na działalność, o której mowa w § 2 ust. 1 konieczne jest podniesienie poziomu zabezpieczenia przeciwpożarowego w przedmiocie najmu i/lub w budynku, w którym się przedmiot najmu znajduje, Najemca we własnym zakresie na własne ryzyko i koszt dostosuje poziom zabezpieczenia w przedmiocie najmu i/lub w budynku do wymagań ochrony przeciwpożarowej.

10. Wydatki poniesione na lub w związku z wykonywaniem obowiązków wynikających z niniejszej umowy nie podlegają zwrotowi, ani zaliczeniu na poczet należności wynikających z niniejszej umowy.

11. W przypadku, gdy w wyniku lub w związku z działaniami lub zaniechaniami Najemcy w ramach obowiązków wynikających z przepisów prawa i/lub postanowień umowy, Wynajmujący zostanie obciążony jakimikolwiek obowiązkami, karami lub opłatami Najemca zobowiązuje się odpowiednio wykonać takie obowiązki, pokryć takie kary lub opłaty oraz pokryć szkodę powstałą po stronie Wynajmującego, zaś w przypadku poniesienia przez Wynajmującego jakichkolwiek kosztów i/lub wydatków z tego tytułu zobowiązuje się koszty/wydatki te zwrócić Wynajmującemu, w pełnej wysokości.

§ 9 (ROZWIĄZANIE UMOWY)

1. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron, w każdym czasie, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku:

1). zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy odpłatności,

2) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,

3) używania przedmiotu najmu z sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem.

3. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Wynajmujący uniemożliwia korzystanie z przedmiotu najmu i nie zmienia swego zachowania pomimo pisemnego wezwania do zaprzestania działań.

4. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest w terminie 10 dni do rozliczenia się z Wynajmujących w zakresie płatności oraz opuszczenia lokalu i wydania go do rąk Wynajmującego. Wydanie lokalu nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.

5. W przypadku stwierdzenia, iż Najemca wyrządził szkody w lokalu, Wynajmującemu przysługuje prawo odszkodowania w wysokości wyrządzonej szkody.

6. W razie nieopróźnienia lokalu i/lub niewydania lokalu po ustaniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany będzie do regulowania opłat z tytułu bezumownego korzystania w wysokości odpowiadającej podwójne stawce czynszu przewidzianego w § 4 ust. 1.

7. Niezależnie od powyższego odszkodowania, na podstawie odrębnych faktur VAT, Wynajmujący obciąży Najemcę opłatami eksploatacyjnymi wymienionymi w § 5 umowy za okres do dnia wydania lokalu. Ponadto, w razie poniesienia szkody przewyższającej kwotę należnej kary umownej, Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 10 (POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci obustronnie podpisanego aneksu, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem zapisów niniejszej umowy
2. Najemca zobowiązuje się do pisemnego informowania Wynajmującego o zmianie adresu do korespondencji z tym skutkiem, że pisma kierowane do Najemcy na ostatni znany Wynajmującemu adres do korespondencji będą miały skutek doręczenia z upływem 14 dnia od dnia pierwszego awiza pocztowego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
4. Spory wynikłe na tle wykonywania umowy lub związane z umową, rozstrzygają sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
5. Niniejsza umowa sporządzona została w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a pozostałe Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

.....
imię i nazwisko

.....
imię i nazwisko

.....
Podpis

.....
Podpis