



UMOWA NAJMU CK.....

Zawarta w dniu roku w Częstochowie

Pomiędzy:

CMENTARZEM KOMUNALNYM w Częstochowie, ul. Radomska 117

reprezentowanym przez:

Dyrektora – Jarosława Wydmucha

Głównego Księgowego –

Zwanym w dalszej części umowy **WYNAJMUJĄCYM**

A

.....
.....
reprezentowanym przez:

zwanym w dalszej części umowy **NAJEMCĄ**.

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu trwały zarząd nieruchomości położonej przy ul. Cmentarnej 36/38 w Częstochowie na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Częstochowy nr MN-IV.6844.5.12.2012 z dnia 29.06.2012r.
2. Przedmiotem najmu jest lokal przy ul. Cmentarnej 36/38 w Częstochowie o łącznej powierzchni 34,51 m² wraz z przyległym terenem o powierzchni 20m² z przeznaczeniem na działalność handlowo-usługową, z możliwością handlu okazjonalnego w okresie Wszystkich Świętych (miejsce wskazane przez Wynajmującego).
3. Stan techniczny lokalu i jego wyposażenie określa protokół zdawczo-odbiorczy.

§2

Wynajmujący przekazuje Najemcy przedmiot opisany w §1 w celu prowadzenia przez Najemcę w wyżej wymienionym pomieszczeniu działalności handlowo-usługowej.

W przedmiotowym pomieszczeniu nie może być prowadzona działalność niezgodna z przepisami prawa.

Profil działalności prowadzonej przez Najemcę nie może naruszać powagi miejsca związanej z bliskim sąsiedztwem cmentarza.

§3

W związku z wynajmem lokalu Wynajmujący zobowiązuje się do następujących świadczeń:

1. Dostarczania energii elektrycznej
2. Dostarczania wody i odprowadzania ścieków
3. Wywozu nieczystości.

§4

1. Opłaty z tytułu czynszu najmu powierzchni określonej w §1 będącej przedmiotem niniejszej umowy ustala się w wysokościzł (słownie:)
2. Koszty związane z użytkowaniem przedmiotu najmu, tj. koszty zużycia energii elektrycznej, wody i kanalizacji oraz wywozu odpadów komunalnych ustala się ryczałtowo na kwotęzł netto na miesiąc.
3. Wymienione w pkt 1 i 2 należności Najemca zobowiązuje się opłacać z góry do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
4. Najemca zobowiązuje się także uiszczać należny podatek od nieruchomości określony treścią uchwały Rady Miasta Częstochowy bezpośrednio na konto Cmentarza Komunalnego, płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
5. W razie nie zapłacenia czynszu w ustalonym terminie, Najemca zobowiązuje się do zapłacenia ustawowych odsetek za zwłokę w zapłacie.
6. Stawka czynszu będzie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy ogłoszony przez Prezesa GUS od dnia 1 stycznia każdego roku.
7. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień potwierdzenia dowodu wpłaty przez bank lub pocztę.

§5

1. W dniu podpisania umowy Najemca wnosi zwrotną kaucję gwarancyjną w wysokości zł brutto (słownie:)
2. Kaucja nie oprocentowana zostanie zwrócona Najemcy w przeciągu 30 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu przez Najemcę, chyba, że zajdą okoliczności zmuszające Wynajmującego do potrącenia części lub całości kaucji na pokrycie zobowiązań Najemcy wynikających z treści niniejszej umowy.

§6

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w trybie natychmiastowym w przypadku zalegania przez Najemcę z płatnością czynszu za dwa kolejne okresy.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku powstania po jego stronie potrzeby skorzystania z przedmiotu najmu lub w przypadku zgłoszenia takiej potrzeby przez Gminę Miasto Częstochowa.
3. Wynajmującemu służy ustawowe prawo zastawu na rzeczach Najemcy znajdujących się w przedmiocie najmu, celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynikających z niniejszej umowy.

§7

1. Najemca zapewnia, że będzie używał przedmiot najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i nie będzie podnajmował go osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do dokonania czynności zmierzających do zachowania substancji przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym oraz jest uprawniony, za zgodą Wynajmującego do dokonywania nakładów ulepszających przedmiot najmu. Nakłady te po zakończeniu trwania przedmiotowej umowy nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego, chyba, że strony ustalą inaczej w formie pisemnego aneksu do umowy.
3. Najemca jest zobowiązany dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt bieżące remonty i konserwacje oraz inne naprawy wynikające z eksploatacji w uzgodnieniu z Wynajmującym.
4. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania w obiekcie przepisów przeciwpożarowych.

§8

1. Przedmiotowa umowa zostaje zawarta **na czas od dnia do dnia** Po upływie terminu opisanego w punkcie 1 Najemca zobowiązuje się wydać przedmiot najmu wraz z wyposażeniem bez wezwania i w stanie niepogorszonym.
2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości podwójnej stawki czynszu określonej w §4 ust. 1 za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu.
3. Najemca z chwilą podpisania niniejszej umowy potwierdza przyjęcie opisanego w §1 przedmiotu najmu i nie zgłasza do jego stanu technicznego żadnych zastrzeżeń.
4. Ocena lokalu po zakończeniu trwania przedmiotowej umowy nastąpi w porównaniu do stanu technicznego opisanego w protokole zdawczo-odbiorczym opisanym w §1 niniejszej umowy.

§9

Każda zmiana postanowień umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, w postaci aneksu do niniejszej umowy.

§10

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowane będą przepisy kodeksu cywilnego.

§11

Wszelkie koszty powstałe z tytułu zawarcia przedmiotowej umowy ponosi Najemca.

§12

Wszelkie spory wynikłe ze stosunku objętego umową Strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego Sądu dla siedziby Wynajmującego.

§13

Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem u wybranego przez siebie ubezpieczyciela.

§14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA