



**UMOWA NAJMU CK .....2013**

Zawarta w dniu..... w Częstochowie  
Pomiędzy:

**CMENTARZEM KOMUNALNYM** w Częstochowie, ul. Radomska 117  
reprezentowanym przez:

Dyrektora – Jarosława Wydmucha

Głównego Księgowego – Halinę Łazarek

Zwanym w dalszej części umowy **WYNAJMUJĄCYM**

A

.....zamieszkałym w .....przy ul. ....,  
Posiadającym numer pesel ..... Legitymującym się dowodem osobistym o  
serii i numerze ..... zwanym w dalszej części umowy **NAJEMCĄ**.

*(ewentualnie w przypadku osoby prowadzącej działalność gospodarczą)*

..... zamieszkałym w .....przy ul. .... ,  
prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą .....  
z siedzibą w .....przy ul. .... (nr wpisu we właściwym  
rejestrze)..... (organ prowadzący rejestr) .....  
posługującym się numerem NIP ..... , REGON .....  
Zwanej w dalszej części **NAJEMCĄ**.

**§1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu położonego w Częstochowie przy ul. Radomskiej 117, o łącznej powierzchni .....m<sup>2</sup>.
2. Przedmiotem najmu jest lokal przy ul. Radomskiej 117 w Częstochowie o łącznej powierzchni .....m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na działalność handlowo-usługową, z wyłączeniem usług pogrzebowych, z możliwością postawienia stoiska handlowego o powierzchni 10 m<sup>2</sup> przy bramie głównej Cmentarza (miejsce wskazane przez Wynajmującego), które funkcjonować będzie w dni wolne od pracy tj. soboty, niedziele i święta.
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 działalność handlowo-usługową (sprzedaż kwiatów, wiązanek i zniczy).

W przedmiotowym pomieszczeniu nie może być prowadzona działalność niezgodna z przepisami prawa, ponadto Najemca zobowiązuje się do uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na prowadzenie działalności innej niż określona w §2 niniejszej umowy.

**§3**

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

1. Dostarczania energii elektrycznej
2. Dostarczania wody i odprowadzania ścieków
3. Ogrzewania pomieszczeń – centralne ogrzewanie
4. Wywozu nieczystości.

#### **§4**

1. Opłaty z tytułu czynszu najmu powierzchni określonej w §1 będącej przedmiotem niniejszej umowy ustala się w wysokości ..... (słownie.....) netto + podatek VAT, płatne na konto Cmentarza Komunalnego w banku ING Bank Śląski O/Cz-wa o numerze 4910501142100002273337788.
2. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z użytkowaniem przedmiotu najmu, tj. koszty zużycia energii elektrycznej , ogrzewania, wody i kanalizacji na podstawie wskazań liczników lub wykazów przekazywanych przez Wynajmującego oraz wywozu odpadów komunalnych.
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 po pełnym roku najmu.
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 ..... brutto (słownie ..... ) tytułem zabezpieczenia należności z tytułu czynszu, kosztów remontu i napraw obciążających Najemcę, a w szczególności naprawienia ewentualnych szkód powstałych w czasie trwania umowy z winy Najemcy.
2. Kaucja nie oprocentowana zostanie zwrócona Najemcy w przeciągu 30 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu przez Najemcę, chyba, że zajądą 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. 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 niepogorszonym 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 określony 3 lat 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. 2, 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**