UMOWA NAJMU
LOKALU UŻYTKOWEGO NR 01/N/2017

zawarta w dniu 31.05.2017 r. w Gdyni, pomiędzy:

Gminą Miasta Gdyni z siedzibą w Gdyni przy al. Marszałka Piłsudskiego 52/54 NIP 5862312326, reprezentowaną przez:
Annę Rydzewską - Dyrektora Zarządu Cmentarzy Komunalnych działająca na podstawie pełnomocnictwa udzielonego zarządzeniem nr 15508/14/VI/S Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 15.07.2014 r. , zwaną w treści umowy **„Wynajmującym"**
a
Małgorzatą Masiak-Lewandowską prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą **„Usługi Akcesoria Pogrzebowe"** z siedzibą w Gdyni przy ul. Witomińską 35A (kod pocztowy: 81-311 poczta Gdynia), działającą na podstawie wpisu w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, REGON 220006305 NIP 5861386268, zwaną w dalszej treści umowy **„Najemcą"**

zwanych dalej łącznie **„Stronami"**
o następującej treści:

Wynajmujący oświadcza, że jednostką wykonującą umowę po jego stronie jest samorządowy zakład budżetowy **Zarząd Cmentarzy Komunalnych** z siedzibą w Gdyni przy ul. Witomińskiej 76, (kod pocztowy: 81-311), działający na podstawie Uchwały nr XVIII/275/95 Rady Miasta Gdyni z dnia 20.12.1995 r.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Miasta Gdyni będący w trwałym zarządzie Zarządu Cmentarzy Komunalnych, o całkowitej powierzchni **30,21 m²**, usytuowanym w domu przedpogrzebowym (kaplicy), przy ul. Witomińskiej 76 w Gdyni, obręb 0013 Działki Leśne, nr działki ewidencyjnej 27/2, zwany dalej „lokalem".
2. Plan lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że na dzień zawarcia umowy nie posiada informacji, iż lokal jest obciążony prawami osób trzecich.
2. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do umowy, po wpłacie kaucji, o której mowa w § 18 ust. 1 i dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa w § 20 ust. 1.
3. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji lokalu.
4. Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do lokalu w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw lub kontroli, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.

§ 3

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal na prowadzenie działalności usługowej - **kwiaciarni.**
   Godziny otwarcia winny się mieścić w przedziale czasowym określonym poniżej:
   1) 8:00 – 20:00 (codziennie) w okresie od 1 kwietnia do 2 listopada,
   2) 8:00 – 18:00 (codziennie) w okresie od 3 listopada do 31 marca
   - z tym zastrzeżeniem, że w dniach 1-2 listopada, najemca będzie mógł dodatkowo ustawić przenośny stragan na placu koło bramy wjazdowej, od strony cmentarza.
2. Wynajmujący zapewni w ramach umowy jedno miejsce postojowe dla pojazdów o dopuszczalnej ładowności do 3,5 t.
3. Nie dopuszcza się zmiany sposobu wykorzystania lokalu.

4. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 1, w terminie 7 dni od dnia protokolarnego przekazania lokalu. Przedłużenie terminu rozpoczęcia działalności z przyczyn leżących po stronie Najemcy, przekraczające jeden miesiąc, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.
5. Uprawnienia Najemcy powstałe w wyniku podpisania niniejszej umowy nie mogą bez uprzedniej zgody Wynajmującego stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań Najemcy, pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 4

1. Najemca przed rozpoczęciem działalności w lokalu własnym staraniem i na własny koszt uzyska wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności, dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie.
2. Najemca zobowiązany jest w najkrótszym możliwym czasie poinformować Wynajmującego na piśmie o braku lub cofnięciu zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w ust. 1.

§ 5

1. Najemca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
2. Wynajmujący ma prawo dokonania cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 6

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa, Najemca zobowiązuje się do:
   1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1 umowy, zgodnie z przepisami prawa,
   2) używania lokalu zgodnie z przepisami bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający ceremonii pogrzebowych odbywających się w budynku przedpogrzebowym oraz bieżącej pracy wykonywanej przez pracowników Wynajmującego,
   3) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania,
   4) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza, a także wymiany witryn, okien i drzwi,
   5) nie oddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania jakimkolwiek osobom trzecim,
   6) powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie nazwy, formy prawnej bądź osób reprezentujących Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany,
   7) przestrzegania regulaminu porządku domowego, jeżeli taki obowiązuje dla nieruchomości, w której znajduje się lokal.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w lokalu, zaistniałych z przyczyn od niego niezależnych. Zabezpieczenie lokalu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
3. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno – budowlanych, instalacyjnych i technologicznych obowiązujących dla lokalu.
4. Najemca wyposaży lokal w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnicze, okresowo konserwując je w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie oraz zapewni i wdroży instrukcje bezpieczeństwa pożarowego zapoznając pracowników z przepisami przeciwpożarowymi, sposobami ewakuacji ludzi z pomieszczeń oraz pozostałymi zagadnieniami ujętymi w instrukcji.
5. W przypadku prowadzenia w lokalu działalności wymuszającej podniesienie poziomu zabezpieczenia przeciwpożarowego w całym budynku, Najemca na własny koszt dostosuje poziom tego zabezpieczenia w całym budynku do wymagań ochrony przeciwpożarowej.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:
   1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków i malatur,
   2) okien i drzwi, zamków i zamknięć,

3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
4) trzonów kuchennych, kuchni i innych urządzeń kuchennych, przepływowych podgrzewaczy wody (gazowych, elektrycznych i węglowych), mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
5) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego,
6) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym używaniem instalacji i urządzeń sanitarnych (z pominięciem instalacji centralnego ogrzewania),
7) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien,
8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności,
9) urządzeń wentylacyjnych,
10) innych elementów wyposażenia lokalu.

2. Przed przystąpieniem do remontu, wykraczającego poza naprawy i konserwację, o których mowa w ust. 1, wymagane jest złożenie przez Najemcę Wynajmującemu szczegółowego zakresu robót, celem uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, bądź zawarcia z Wynajmującym porozumienia remontowego, w zależności od zakresu robót, chyba że remont lub naprawa ma charakter nagły, wynikający z konieczności usunięcia skutków awarii – w tym przypadku Najemca zgłasza przystąpienie do usunięcia awarii i zakończenie prac.

§ 8

1. Najemca własnym staraniem i na własny koszt powinien uzyskać wszystkie wymagane przepisami prawa zezwolenia niezbędne dla realizacji prac remontowych, o których mowa w § 7 ust. 2. Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do dostarczenia uzyskanych zezwoleń, o których mowa powyżej, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania.
2. Najemca nie może dokonywać w lokalu żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, bez wyraźnej, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i na warunkach przez niego określonych.
3. Po zakończeniu umowy Najemca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wynajmującego odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji wykonanych przez Najemcę w lokalu.
3. W przypadku, gdyby w wyniku zmian obowiązującego prawa albo polecenia uprawnionych służb (Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, straży pożarnej, sanepidu itp.) lokal musiał zostać poddany adaptacjom lub dodatkowym robotom wykończeniowym, a byłoby to skutkiem zmian wcześniej dokonanych w lokalu przez Najemcę, prace te oraz koszty ich wykonania będą obciążać Najemcę.

§ 9

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków, a także do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Najemcę na jego koszt bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i innej, powstałe z przyczyn niezależnych od niego.
3. Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie umów z odbiorcą nieczystości (odpadów) przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu. Wynajmujący wskaże ewentualne miejsce ustawienia pojemnika na odpady.
4. Wynajmujący będzie pobierał od Najemcy, opłaty za następujące świadczenia dodatkowe:
   1) zużycie energii elektrycznej,
   2) ogrzewanie lokalu,
   3) dostarczanie ciepłej i zimnej wody,
   4) odprowadzanie ścieków do kanalizacji publicznej,

- stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu, według wskazań urządzeń pomiarowych z zastrzeżeniem, o którym mowa w § 12 ust. 3a.

5. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust. 4 nie będą pobierane.

§ 10

1. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
2. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez lokal, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.
3. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. Niezwłoczne powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń lokalu. W wypadku niedopełnienia tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody będącej następstwem zaniechania Najemcy, jak również może żądać uiszczenia wartości tej szkody, w tym spowodowanej także opóźnieniem w jej zgłoszeniu do towarzystwa ubezpieczeniowego.
4. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
5. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny.
6. Za czas wyłączenia lokalu z używania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednia zniżka czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe.

§ 11

1. Najemca ma prawo do oznaczenia lokalu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami – wielkość, formę oraz faktyczne usytuowanie nośnika informacyjnego Najemca zobowiązany jest wcześniej uzgodnić, w formie pisemnej, z Wynajmującym.
2. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego instalować urządzeń np. anten, klimatyzatorów itp. na nieruchomości poza lokalem.

§ 12

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu netto wg stawki: **72,00 zł** (słownie: siedemdziesiąt dwa zł 00/100) za 1 m² powierzchni. Do stawki zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
2. Czynsz płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania lokalu Najemcy.
3. Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe, stosownie do postanowień określonych w § 9 ust. 4, według stawek określonych przez dostawców mediów w okresie poprzedzającym okres rozliczeniowy z zastrzeżeniem, o których mowa w ust.3a i 3b. W przypadku zmiany stawek opłat za przedmiotowe świadczenia, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek. Zmiana ich wysokości nie stanowi zmiany umowy.

3a Za zużyte paliwo gazowe na potrzeby ogrzania lokalu Najemca będzie wnosił miesięcznie opłatę stałą w wysokości 50,00 zł (słownie pięćdziesiąt zł 00/100).

3b Strony ustalają, za ogrzanie 1m³ wody stawkę 15,00 zł (słownie piętnaście zł 00/100).

4. Termin zapłaty za czynsz ustala się na ostatni dzień miesiąca. Płatność dokonywana będzie na podstawie wystawionej faktury. Opłaty za świadczenia dodatkowe będą rozliczane w okresach miesięcznych do dnia 10 miesiąca następującego po okresie rozliczeniowym.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu Najemcy.
6. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego 14-dniowego terminu do zapłaty zaległości.

7. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w ust. 4, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w zapłacie.
8. W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące.
9. W przypadku, gdy lokal jest przedmiotem wspólnajmu, za zobowiązania finansowe, wynikające z umowy, odpowiadają solidarnie wszyscy wspólnajemcy.

§ 13

Wynajmujący ma prawo corocznie zwaloryzować stawkę czynszu, o której mowa w § 12, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za rok ubiegły, za jednostronnym, pisemnym powiadomieniem, na co Najemca wyraża zgodę. Tym samym wolą Stron do powyższej waloryzacji nie stosuje się zapisu § 22 ust. 1.

§ 14

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony tj. 24 miesięcy (od dnia 01.07.2017 r. do dnia 31.05.2019 r.).
2. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres: Zarząd Cmentarzy Komunalnych 81-311 Gdynia, ul. Witomińska 76
   zaś do Najemcy – na adres: 81-311 Gdynia, ul. Witomińska 35A
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 3 uznaje się za doręczone.
4. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 3 awizowane dwukrotnie i nieodebrane, uznaje się za doręczone w terminie 14 dni od daty pierwszego awiza bądź w dacie odmowy przyjęcia pisma.

§ 15

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Stan techniczny lokalu w dniu jego zwrotu określa protokół zdawczo - odbiorczy z daty zwrotu lokalu Wynajmującemu. Ocena stopnia zużycia lub trwałego podwyższenia wartości lokalu nastąpi poprzez porównanie protokołu stanowiącego załącznik 1 do umowy, o którym mowa w § 2 ust. 2 i protokołu zdawczo – odbiorczego z daty zwrotu lokalu Wynajmującemu.
2. Najemca zobowiązuje się przekazać lokal protokółem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1, najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, a w przypadku rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w ciągu 3 dni od daty ustania stosunku najmu.
3. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, o którym mowa w ust. 1 i 2, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy Stronami. Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.

§ 16

1. W przypadku, gdy Najemca nie przekaże Wynajmującemu lokalu w terminie, o którym mowa w § 15 ust. 2, Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200 % dotychczasowego miesięcznego czynszu, a także opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 12 ust. 3.
2. Należności wymienione w ust. 1 będą wnoszone z góry do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na rachunek Wynajmującego, przy czym za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, a także opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 12 ust. 3 wymagane są za pełny miesiąc, również w przypadku wydania lokalu w trakcie danego miesiąca.

§ 17

1. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać istotnych zmian ani ulepszeń lokalu.
2. Najemcy przysługuje zwrot poniesionych przez niego nakładów, w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym, podwyższających trwale wartość lokalu bądź poniesionych na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych.
3. Jeżeli Najemca poniósł nakłady na remont, ulepszenia lub modernizację lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego, po ustaniu stosunku najmu ani te nakłady ani ich wartość nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego. Wynajmujący ma przy tym prawo żądać od Najemcy przywrócenia lokalu na koszt Najemcy do stanu poprzedniego zgodnego z protokołem stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
4. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb lub w przypadku wymiany elementów, które stosownie do protokołu typowania bądź protokołu stanowiącego załącznik nr 1 do umowy, nie zostały zakwalifikowane do wymiany. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego.
5. Podstawą obliczenia wartości nakładów, o których mowa w ust. 2, będzie zakres zmian i wartość tych nakładów opartych na zatwierdzonym przez Wynajmującego kosztorysie, bazującym na średnich stawkach określonych w Wydawnictwie „SEKOCENBUD" dla danego okresu. Najemca zobowiązuje się na własny koszt sporządzić kosztorys, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym i dostarczyć go Wynajmującemu na jego żądanie.
6. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez Strony, a w braku takiego uzgodnienia w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

§ 18

1. W dniu 31.05.2017 r. Najemca wpłacił gotówką w kasie kaucję w kwocie **2 675,40 zł** (słownie: dwa tys. sześćset siedemdziesiąt pięć zł 40/100).
   W przypadku wzrostu stawki czynszu lub wysokości opłat za świadczenia dodatkowe Wynajmujący ma prawo wezwać Najemcę do uzupełnienia kaucji do wysokości aktualnego dwumiesięcznego czynszu. Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości określonej stosownie do treści ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.
5. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
7. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z odsetkami podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu po potrąceniu kosztów prowadzenia rachunku oraz opłaty za przelew kaucji.
8. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających, z tytułu czynszu, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu i opłat za świadczenia dodatkowe, a także odsetek z tytułu opóźnienia w zapłacie tych należności Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych przez Najemcę do lokalu.

§ 19

1. W przypadkach gdy Najemca:
   1) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, lub
   2) prowadzi w lokalu inną działalność niż określona w § 3 ust. 1, bądź działalność niezgodną z przepisami prawa, lub
   3) wbrew postanowieniu § 3 ust. 4 zabezpieczył inne swoje zobowiązania uprawnieniami powstałymi wskutek nawiązania stosunku najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego, lub
   4) nie dochował obowiązków określonych w § 4, lub
   5) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
   6) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
   7) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z obiektu uciążliwym, lub
   8) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki określone w § 12 ust. 6, lub
   9) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część, lub
   10) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 18, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lub
   11) naruszył postanowienia § 21 ust. 1, lub
   12) nie dostarczył dokumentów, o których mowa w § 23,

   - Wynajmujący może rozwiązać najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. Wynajmujący ma ponadto prawo wypowiedzenia umowy za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku gdy:
   1) lokal posiada wady, które ujawniły się w trakcie najmu, uniemożliwiające wykorzystanie lokalu na działalność, o której mowa w § 3 ust. 1, lub
   2) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego w lokalu nie może być prowadzona działalność określona w § 3 ust. 1, lub
   3) Najemca nie rozpoczął działalności w terminie określonym w § 3 ust. 3 bądź zaprzestał prowadzenia działalności w lokalu, bez pisemnego powiadomienia Wynajmującego o tym fakcie, lub
   4) zachodzi konieczność przeznaczenia lokalu na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, w tym na potrzeby własne Gminy Miasta Gdyni, lub
   5) zgłoszone zostały prawa osób trzecich, lub
   6) Najemca zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 10 ust. 3 i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby, lub
   7) Najemca korzysta z lokalu, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa, lub
   8) Najemca nie dochował obowiązków określonych w § 6 ust. 1 pkt 3-5 lub § 21 ust. 2 i 3.
3. W przypadkach rozwiązania umowy określonych w ust. 1 i 2 Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.
4. Oświadczenie w kwestii rozwiązania umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, jest pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym albo inną przesyłką rejestrowaną za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
5. Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia na piśmie umowy za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia liczonym na koniec miesiąca. Postanowienia niniejszej umowy stosuje się odpowiednio.
6. Umowa może zostać rozwiązania przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.

§ 20

1. Załącznikiem nr 3 do niniejszej umowy jest oświadczenie złożone przez Najemcę w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddaje się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie określonym w art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. zobowiązując się do opuszczenia i opróżnienia wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi, a także do wydania Wynajmującemu

lokalu użytkowego, o którym mowa w § 1. Wynajmujący będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi od dnia następnego po dacie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązuje się dostarczyć do Wynajmującego w terminie **10 dni** roboczych od daty podpisania umowy. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
3. Koszt zawarcia aktu, o którym mowa w ust. 1, ponosi Najemca.
4. W przypadku zmiany podmiotu stosunku najmu na wniosek Najemcy, koszty zawarcia kolejnego aktu, o którym mowa w ust. 1, obciążają Najemcę lokalu.

§ 21

1. W lokalu nie może być prowadzona działalność w zakresie gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych oraz działalność handlowa, promocyjna i informacyjna produktami powodującymi lub mogącymi powodować działania podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „dopalaczami", nawet jeśli nie są to produkty przeznaczone do spożycia - pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
2. Najemca nie może ograniczać dostępu do usług oferowanych w lokalu na podstawie nieokreślonych uznaniowych kryteriów (tzw. „selekcji") pod rygorem rozwiązania umowy najmu.
3. Najemca nie może dopuszczać się działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na wyznanie, płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

§ 22

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej i ich podpisania przez obie Strony pod rygorem nieważności.
2. W przypadku współnajmu, współnajemcy upoważniają nie więcej niż dwóch spośród siebie, tj.: .....-..... ..... do reprezentowania ich wobec Wynajmującego we wszystkich sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy, w tym do dokonywania zmiany warunków umowy, rozwiązywania umowy i przekazania lokalu.
3. W przypadku braku upoważnienia, o którym mowa w ust. 2, wszelkie zmiany warunków umowy wymagają pisemnej zgody wszystkich współnajemców.

§ 23

Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do złożenia uzyskanych na własny koszt aktualnych dokumentów potwierdzających prowadzenie działalności, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 24

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 k.c.

§ 25

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego i prawa miejscowego.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 26

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

WYNAJMUJĄCY

DYREKTOR
Anna Rydzewska

ZARZĄD CMENTARZY KOMUNALNYCH
Samorządowy Zakład Budżetowy
81-311 Gdynia, ul. Witomińska 76
tel. 58 660-89-50 (60)

NAJEMCA

USŁUGI AKCESORIA POGRZEBOWE
Małgorzata Misiak-Lewandowska
81-311 Gdynia ul. Witomińska 38 A
NIP 586-136-62-68, tel. 58 664 89 23
kom 502 500 197, tel. 58 661 66 16