Dotyczy: Najem pomieszczeń kuchni i stołówki stanowiącej część nieruchomości zlokalizowanej   
przy ul. Kościelnej 35, 35a w Dziwnowie (woj. Zachodniopomorskie, pow. Kamieński, kod pocztowy: 72-420) z wykonywanie tam usług restauracyjnych.

**Załącznik nr 4 do Instrukcji**

**KOSZTY EKSPLOATACYJNE PŁATNE PRZEZ NAJEMCĘ:**

**Zasady ogólne**

1. Koszty zużycia energii elektrycznej będą ustalane w danym okresie rozliczeniowym   
   wg wskazań podliczników i cen obowiązujących Wynajmującego w stosunku do dostawcy energii elektrycznej na podstawie refaktur wystawionych przez Wynajmującego   
   w momencie otrzymania faktury od dostawcy za dany okres rozliczeniowy.
2. Koszty zużycia gazu kuchenkowego będą ustalane w danym okresie rozliczeniowym wg wskazań podlicznika i cen obowiązujących Wynajmującegow stosunku do dostawcy gazu na podstawie refaktur wystawionych przez Wynajmującego w momencie otrzymania faktury od dostawcy za dany okres rozliczeniowy.

Koszty eksploatacyjne o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej Najemca będzie ponosił wg zasad wskazanych w całym okresie Umowy, ponieważ dla wskazanych mediów Najemca ma zainstalowane podliczniki.

1. Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków będą ustalane w danym okresie rozliczeniowym, jako iloraz udziału % wynajmowanej powierzchni do powierzchni użytkowej budynków ośrodka tj. 210,07/911,22=0,23 i wskazań wodomierza głównego   
   dla OW Dziwnów oraz cen obowiązujących Wynajmującego w stosunku do dostawcy wody wraz z odprowadzeniem ścieków, na podstawie refaktur wystawionych przez Wynajmującego w momencie otrzymania faktury od dostawcy za dany okres rozliczeniowy.
2. Koszty podgrzania wody dla celów użytkowych w sezonie letnim (tj. od czerwca   
   do września) będą ustalane w danym okresie rozliczeniowym, jako iloraz udziału   
   % wynajmowanej powierzchni do powierzchni użytkowej budynków ośrodka tj. 210,07/911,22=0,23 i wskazań gazomierza głównego dla OW Dziwnów oraz cen obowiązujących Wynajmującego w stosunku do dostawcy gazu, na podstawie refaktur wystawionych przez Wynajmującego w momencie otrzymania faktury od dostawcy za dany okres rozliczeniowy.
3. Koszty wywozu odpadów komunalnych będą ustalane w danym okresie rozliczeniowym, jako iloczyn zużytej wody zimnej wyliczonej zgodnie z ust. 3 powyżej oraz stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za 1 m³ zużytej wody obowiązujący   
   w corocznie składanej przez ZUT do Urzędu Miasta w Dziwnowie deklaracji rocznej   
   za gospodarowanie odpadami komunalnymi, na podstawie refaktury wystawionej przez Wynajmującego w momencie otrzymania faktury od dostawcy wody za dany okres rozliczeniowy.
4. Koszty centralnego ogrzewania wraz z kosztami podgrzania wody dla celów użytkowych w danym miesiącu w sezonie grzewczym (tj. październik–grudzień oraz styczeń-maj) każdego roku ustala się w formie ryczałtu w wysokości 782 **zł brutto**. Wynajmującemu przysługuje prawo weryfikacji kwoty ryczałtowej opłaty w danym roku kalendarzowym   
   w oparciu o rzeczywiste koszty zużycia gazu przez kotłownie ośrodka w sezonie grzewczym z roku ubiegłego i przy uwzględnieniu udziału % wynajmowanej powierzchni   
   do powierzchni użytkowej budynków ośrodka tj. 210,07/911,22=0,23.

**Zasady szczególne:**

1. Stosownie do § 7 ust. 2 umowy najmu, koszty zużycia poszczególnych mediów wskazanych   
   w ust. 3 - 6 powyżej w sezonie grzewczym (tj. październik–grudzień oraz styczeń-maj) będą ponoszone wyłącznie za czas, w którym w którym w którym Najemca będzie wykonywał działalność zarobkową w Przedmiocie najmu. Z zastrzeżeniem ust. 8 poniżej wówczas rozliczenia będą dokonywane według następujących zasad:
   1. Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, o których mowa w Rozdziale I ust. 3 powyżej będą w refakturach ustalane proporcjonalnie do ilości dni   
      w miesiącu, w których miało miejsce odwieszenie, przy założeniu, że jeden dzień stanowi 1/30 odpowiednio kwoty wskazanej fakturze za okres rozliczeniowy dotyczący tego miesiąca, otrzymanej przez Wynajmującego od dostawcy wody,   
      o którym mowa w ust. 3 powyżej, po jej skorygowaniu   
      o wielkość % udziału wynajmowanej przez Najemcę powierzchni użytkowej (Przedmiotu Najmu) do powierzchni użytkowej budynków ośrodka   
      tj. 210,07/911,22=0,23
   2. Koszty wywozu odpadów komunalnych, będą w refakturach ustalane, jako iloczyn zużytej wody wyliczonej w okresie odwieszenia oraz stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za 1 m³ zużytej wody obowiązujący w corocznie składanej przez ZUT do Urzędu Miasta w Dziwnowie deklaracji rocznej za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
   3. Koszty centralnego ogrzewania wraz z kosztami podgrzania wody, o których mowa   
      w Rozdziale I ust. 6 powyżej będą w refakturach ustalane proporcjonalnie do ilości dni w miesiącu, w których miało miejsce odwieszenie, przy założeniu, że jeden dzień stanowi 1/30 kwoty ryczałtowej ustalonej zgodnie z Rozdziałem I ust. 6.
2. Jeżeli jednak w danym miesiącu (spośród miesięcy **styczeń – maj, październik – grudzień** każdego roku Okresu Najmu) czas wykonywania po stronie Najemcy działalności zarobkowej   
   w Przedmiocie najmu nie przekroczy pięciu dni Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów/uczestnictwa w kosztach wskazanych w ust. 1 powyżej w zryczałtowanej kwocie stanowiącej 50 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych).