

UMOWA NAJMU POMIESZCZENIA SZKOLNEGO nr/2018

zawarta w Szczecinie w dniu2017 r.

pomiędzy

Gminą Miasto Szczecin – Szkołą Podstawową Nr. 37 im. kpt. ż. w. Antoniego Ledóchowskiego w Szczecinie ul. Lucjana Rydla 6, 70-783 Szczecin, NIP: 955-14-77-547, REGON: 001210188 reprezentowaną przez **Janusza Cymermana**

– **Dyrektora** Szkoły Podstawowej Nr 37 w Szczecinie, na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Szczecin nr WO-I.0052.1.144.2014.AW z dnia 3.03.2014 r.

zwaną dalej „WYNAJMUJĄCYM”,

a

.....

zwanym dalej „NAJEMCĄ”

Niniejsza umowa, zwana dalej Umową, jest zawierana na podstawie § 4 ust. 1 Uchwały Nr LXIII/1169/06 Rady Miasta Szczecina z dnia 16 października 2006 r. w sprawie określenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości gminnych przez miejskie jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej (Dz. U. Woj. Zachodniopom. z 2006 r. Nr 108, poz. 2078; z 2007 r. nr 95, poz. 1677; z 2009 r. Nr 4, poz. 154; z 2010 r. Nr 10, poz. 188; z 2012 r. poz. 1535; z 2015 r., poz. 2447).

§ 1**Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem najmu jest adaptowane pomieszczenie na sklepik szkolny o pow. 18 m² z magazynkiem o pow. 9 m² położone w budynku Szkoły Podstawowej Nr 37 w Szczecinie przy ulicy Lucjana Rydla 6, stanowiącym własność Gminy Miasta Szczecin i znajdującym się w dyspozycji Szkoły Podstawowej Nr 37 w Szczecinie.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem salę określoną ust. 1, w stanie technicznym i z wyposażeniem opisanym Załączniku nr 1 w następujących terminach:

.....
z wyłączeniem dni wolnych od nauki i pracy zgodnie z kalendarzem MEN na rok 2017/2018

3. Najemca będzie używał przedmiot najmu w celu : sklepik szkolny
4. Jakakolwiek zmiana celu działalności, określonego w ust. 3, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. W przypadkach uzasadnionych potrzebami Wynajmującego, dopuszcza się możliwość zmiany zasad najmu określonych w ustępie 1-2 poprzez wskazanie przez personel szkoły innego pomieszczenia dla prowadzenia działalności Najemcy lub przez zmianę terminu prowadzenia jego działalności, informując Najemcę o zmianie odpowiednio wcześniej.

§ 2**Wynagrodzenie**

1. Ustala się wysokość czynszu najmu miesięczny na kwotę zł (słownie: zł) netto plus obowiązujący podatek VAT. Kwota obejmuje koszty utrzymania pomieszczenia.
2. Oddzielnie zostanie naliczona opłata miesięczna za podatek od nieruchomości liczony zgodnie z Ustawą z dn. 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 ze zm.) oraz energię elektryczną i wodę zimną, ciepłą zgodnie z wskazaniami podliczników.
3. Czynsz płatny będzie miesięcznie w wysokości w § 2 ust. 1 i 2.
4. Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz najmu **z góry do dnia 14 każdego miesiąca** za miesiąc za który należna jest płatność, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek Wynajmującego prowadzony w banku PKO BP S.A. III/Oddział Szczecin nr 40 1020 4812 0000 0502 0128 7945

Faktury wystawiane przez Wynajmującego będą zawierały następujące dane:

Sprzedawca: Gmina Miasto Szczecin

Pl. Armii Krajowej 1
70-456 Szczecin
NIP: 851-030-94-10
Wystawca: Szkoła Podstawowa Nr 37
ul. Lucjana Rydla 6
70-783 Szczecin.

5. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie ww. należności Wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
7. Wyłącza się prawo do dokonywania przez Najemcę jakichkolwiek potrąceń własnych wierzytelności lub nabytych wierzytelności z wierzytelnościami Wynajmującego.
8. W przypadku używania przedmiotu najmu bez tytułu prawnego Najemca zapłaci wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w kwocie odpowiadającej 2-krotnej wysokości czynszu, określonego w ust. 1 za każdy miesiąc.

§ 3

Prawa i obowiązki stron

1. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu jest w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do:
 - 1) udostępniania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do użytku i utrzymywania go w takim stanie przez cały okres obowiązywania umowy, poprzez zapewnienie m.in. sprawnego działania istniejących instalacji w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania,
 - 2) zapewnienia dla Najemcy oraz osób trzecich używających przedmiotu najmu w związku z jego działalnością – dostępu do pomieszczeń sanitarnych oraz korzystania z wody i sanitariatów.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wyłączenia i przerwy w dostawach energii, ogrzewania, łączności i innych mediów spowodowane przyczynami niezależnymi od Wynajmującego, działaniem siły wyższej.
4. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) używania przedmiotu najmu w sposób zgodny z celem określonym w niniejszej umowie,
 - 2) utrzymania w należyтым porządku i czystości używanych pomieszczeń i urządzeń będących na wyposażeniu przedmiotu najmu,
 - 3) przestrzegania przepisów dotyczących bhp i p.poż., porządkowych i innych związanych z korzystaniem z wynajmowanych pomieszczeń i prowadzoną działalnością;
 - 4) niezwłocznego informowania Wynajmującego o naprawach obciążających Wynajmującego,
 - 5) przestrzegania regulaminów korzystania z obiektu obowiązujących u Wynajmującego oraz zaznajomienia z nim osób trzecich używających przedmiotu najmu w związku z działalnością Najemcy.
5. Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
6. W przypadku, gdy przed wejściem do sali, Najemca stwierdzi, że stan sali nie odpowiada stanowi technicznemu i wyposażenia opisanemu w Załączniku nr 1, zobowiązany jest on do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie Wynajmującego ze wskazaniem różnic w stanie przedmiotu najmu. Brak informacji o różnicach skutkuje przyjęciem, że sala i jej wyposażenie odpowiada stanowi opisanemu w Załączniku nr 1.
7. Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi Najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje Wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu.
8. Na podstawie art. 52c ust. 6 ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. z 2015 r. poz. 594 i 1893 oraz z 2016 r. poz. 65)
 - 1) bezwzględnie zakazujące sprzedaży środków spożywczych innych niż określone przez Ministra Zdrowia;
 - 2) bezwzględnie zakazujące stosowania w żywieniu zbiorowym środków spożywczych niespełniających wymagań określonych przez Ministra Zdrowia (lista produktów powinna stanowić załącznik do umowy);

- 3) bezwzględnie zakazujące reklamy oraz promocji polegającej na prowadzeniu działalności zachęcającej do nabywania środków spożywczych innych niż określone przez Ministra Zdrowia i niespełniających wymagań określonych w przepisach wydanych przez Ministra Zdrowia;
 - 4) zobowiązujące podmiot do poddania się w każdym czasie kontroli dyrektora w zakresie sposobu realizacji umowy;
 - 5) zobowiązujące podmiot do poddania się w każdym czasie kontroli uprawnionych organów (SANEPID, organ prowadzący jednostkę, Państwowa Inspekcja Handlowa, Urząd Skarbowy);
 - 6) przyznające dyrektorowi prawo do nałożenia kar umownych (wysokich!) w przypadku stwierdzenia naruszenia bezwzględnych zakazów;
 - 7) przyznające dyrektorowi prawo do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia i bez odszkodowania w przypadku naruszenia bezwzględnych zakazów (w tym wskazanie które z kolejnych stwierdzonych naruszeń skutkować będzie wypowiedzeniem umowy).
 - 8) Tożsame zapisy powinna zawierać umowa zawarta przez dyrektora jednostki systemu oświaty, której przedmiotem będzie prowadzenie sprzedaży środków spożywczych z automatów.
9. Udostępniania pomieszczeń sklepiku do kontroli wewnętrznej w skład której wchodzi:
- pracownik szkoły
 - przedstawiciel Rady Rodziców

§ 4

1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za pozostawione mienie Najemcy lub osób trzecich używających przedmiotu najmu w związku z jego działalnością, ani za nieszczęśliwe zdarzenia, szkody osobowe czy materialne dotyczące ww. osób, które wystąpiły w trakcie korzystania przez nie z przedmiotu najmu.
2. Działalność prowadzona przez Najemcę nie jest związana z działalnością Wynajmującego.
3. Do zapewnienia bezpieczeństwa działalności wykonywanej w lokalu Wynajmującego zobowiązany jest Najemca.

§ 5

Czas obowiązywania umowy

Umowa zostaje zawarta **na czas określony, tj. od dnia** r. **do dnia** r.

§ 6

Odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną i prawną za zniszczenia lub uszkodzenia przedmiotu najmu wyrządzone przez Najemcę, osoby działające w jego imieniu lub osoby trzecie używające przedmiotu najmu w związku z działalnością Najemcy.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność materialną za wyposażenie pomieszczenia, o której mowa w § 1 ust. 1 i 5 w trakcie prowadzenia przez niego działalności.
3. W przypadku powstania w przedmiocie najmu zniszczeń lub uszkodzeń, przekraczających normalne zużycie lokalu, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu kosztów ich usunięcia bądź przywrócenia lokalu do właściwego stanu. Wybór sposobu zaspokojenia roszczeń należy do Dyrektora jednostki oświatowej.
4. W przypadku niezapłacenia w terminie określonym w § 2 ust. 3 należności wynikającej z faktury, Wynajmujący ma prawo nie dopuścić do korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu do czasu uregulowania należności. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest do zapłaty całego należnego czynszu w wysokości określonej na podstawie § 2 ust. 2.

§ 7

Warunki wypowiedzenia i rozwiązania umowy

1. Umowa może zostać w każdym czasie rozwiązana na podstawie porozumienia stron.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę najmu z ważnej przyczyny z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia w sytuacji, gdy okaże się, że zajmowana przez najemcę powierzchnia niezbędna jest do realizacji celów statutowych jednostki, których nie mógł przewidzieć w dacie zawarcia umowy.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy Najemca:
 - 1) korzysta z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje z niego korzystać w taki sposób,
 - 2) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie,
 - 3) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności - jednak po wcześniejszym uprzedzeniu przez Wynajmującego na piśmie o swoim zamiarze i udzieleniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - 4) odda pomieszczenia będące przedmiotem najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
5. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, uwzględniając stan z daty przekazania pomieszczeń przez Wynajmującego, określony w Załączniku nr 1.

§ 8

Strony ustalają, że w przypadku podjęcia przez Radę Miasta Szczecin uchwały dotyczącej zmiany zasad gospodarowania nieruchomościami gminnymi, umowa niniejsza ulegnie zmianie w zakresie niezbędnym do dostosowania umowy do zasad wynikających z przedmiotowej uchwały od dnia jej obowiązywania.

§ 9

1. Niniejsza umowa stanowi informację publiczną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej i podlega udostępnieniu na zasadach i w trybie określonych w ww. ustawie.
lub w przypadku umów zawieranych z osobami fizycznymi nie prowadzącymi działalności gospodarczej:
- 1¹ „Niniejsza umowa oraz dane osobowe w zakresie imienia i nazwiska strony, z którą Gmina Miasto Szczecin zawarła umowę, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej i podlegają udostępnieniu na zasadach i w trybie określonych w ww. ustawie”
2. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w celach związanych z umową. Najemcy przysługuje prawo wglądu do swoich danych osobowych, ich poprawienia i kontroli przetwarzania.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. Strony wskazują następujące osoby do kontaktów w ramach realizacji Umowy:
 - a. ze strony Wynajmującego
 - w sprawach księgowych: Maria Marcinkowska tel. 91/4668-479 e-mail m.marcinkowska@sp37.szczecin.pl
 - w sprawach organizacyjnych: Wiesław Prajs tel. 91/4668-478 e-mail w.prajs@sp37.szczecin.pl
 - b. ze strony Najemcy Ryszard Walkowiak tel. 601077577 e-mailZmiana osób wskazanych w ust. 1 powinna być dokonana w formie pisemnej i nie będzie traktowana jak zmiana Umowy.
2. Strony zastrzegają następujące adresy dla doręczeń:
 - a. Wynajmujący : 70-783 Szczecin, ul. L. Rydla 6, tel./fax (91/4668-460/91/4668-461), e-mail: sekretariat@sp37.szczecin.pl
 - b. Najemca: 70-785 Szczecin, ul. Łubi nowa 6/4 ., tel./601077577, e-mail:
3. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadamianie jest skuteczne pod warunkiem wysłania go listem poleconym lub dostarczenia pocztą kurierską lub doręczenia osobistego.
4. Wszelkie pisma, wezwania i oświadczenia kierowane na ostatni znany adres Stron ustalony zgodnie z postanowieniami ust. 2–3 będą uważane za skutecznie doręczone.
5. Wszelkie zmiany Umowy, a także wszelkie oświadczenia, wezwania, zezwolenia, uzgodnienia i powiadomienia kierowane do drugiej Strony wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
7. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
8. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
9. Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu umowy rozstrzygać będzie Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

10. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron, z których każdy po odczytaniu i zaparafowaniu podpisano.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....

Załączniki:

1. Opis stanu technicznego i wyposażenia sali.