

UMOWA NAJMU nr/2017/2018/N

zawarta w Szczecinie w dniu 2017 r.

pomiędzy

Gminą Miasto Szczecin – Szkołą Podstawową Nr. 37 im. kpt. ż. w. Antoniego Ledóchowskiego w Szczecinie ul. Lucjana Rydla 6, 70-783 Szczecin oraz ul. Zofii Nałkowskiej 33, 70-785 Szczecin, 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**”,

Niniejsza umowa, zwana dalej Umową, jest zawierana na podstawie § 4 ust. 2 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 umowy jest wynajem lokalu użytkowego znajdującego się na parterze – o powierzchni 36,00 m² położonego w budynku **Szkoły Podstawowej Nr. 37 im. kpt. ż. w. Antoniego Ledóchowskiego w Szczecinie** przy ul. Zofii Nałkowskiej 33, 70-785 Szczecin stanowiącym własność Gminy Miasta Szczecin i znajdującym się w dyspozycji SP 37 w Szczecinie.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem pomieszczenie określone w § 1 ust 1 w stanie technicznym i z wyposażeniem opisanym Załączniku nr 1 w następujących terminach:
 - od poniedziałku do piątku - w godz. od 6:30 do 15:30
 - z wyłączeniem dni wolnych od nauki i pracy zgodnie z kalendarzem MEN na rok 2017/2018
3. Najemca będzie używał przedmiot najmu w celu prowadzenia sklepiku uczniowskiego wraz z punktem małej gastronomii., w dalszej części zwany "sklepikiem".
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 - 3 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 i zabezpieczenie

1. Ustala się wysokość czynszu najmu lokalu użytkowego, o którym mowa w § 1 ust. 1 na kwotęzł (słownie:.....) netto plus obowiązujący podatek VAT, płatne miesięcznie. Kwota obejmuje koszty utrzymania pomieszczenia.
2. 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 im. kpt. ż. w. Antoniego Ledóchowskiego ul. Lucjana Rydla 6,
70-783 Szczecin,
3. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie ww. należności Wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
5. Wyłącza się prawo do dokonywania przez Najemcę jakichkolwiek potrąceń własnych wierzytelności lub nabytych wierzytelności z wierzytelnościami Wynajmującego.
6. W przypadku używania przedmiotu najmu bez tytułu prawnego Najemca zapłaci wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w kwocie odpowiadającej 2-krotnej wysokości czynszu, określonego w ust. 3 za każdy miesiąc.
7. Najemca zobowiązany jest do opłacenia podatku od nieruchomości za powierzchnię użytkową wynajmowanego pomieszczenia, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy.
8. Podatek płatny jest w miesięcznych ratach wraz z opłatą za czynsz, w sposób określony w ust. 3 Umowy.

§ 3

Prawa i obowiązki stron

1. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu jest w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do:

uy

- 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, sanitarno-epidemiologicznych 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
 - 6) poddania się w każdym czasie kontroli uprawnionych organów (SANEPID, organ prowadzący jednostkę, Państwowa Inspekcja Handlowa, Urząd Skarbowy),
 - 7) udostępniania pomieszczeń sklepiku do kontroli wewnętrznej w skład której wchodzi:
 - pracownik szkoły
 - przedstawiciel Rady Rodziców
 - 8) Sklepiik ma prowadzić punkt gastronomiczny oferując:
 - a) owoce świeże i suszone, świeże sałatki warzywne, kanapki
 - b) wodę mineralną gazowaną i niegazowaną, soki owocowe i warzywne,
 - c) jogurty, serki, inne przetwory mleczne.
 - d) sklepiik ma prowadzić sprzedaż artykułów szkolnych uczniowskich takich jak:
 - e) zeszyty szklone, okładki, notatniki, bloki itp
 - f) przybory szkolne: długopisy, wkłady, ołówki, gumki, kredki itp.
5. W przypadku sprzedawanych środków spożywczych Najemcę obowiązują zapisy ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. z 2010r. Nr 136, poz. 914, z późn. zm.), zawarte w Dziale IIa Środki spożywcze oraz żywienie dzieci i młodzieży w jednostkach systemu oświaty (według stanu prawnego na dzień 1 września 2015r. wynikającego z ustawy z dnia 28 listopada 2014r. o

zmianie ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia, Dz. U. z 2015r. poz. 35) oraz rozporządzeń wykonawczych wydanych na podstawie art. 52c ust. 6 tej ustawy.

6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo ustalania szczegółowej listy produktów dopuszczonych do sprzedaży lub stosowania w ramach żywienia zbiorowego w SP. 37 w oparciu o przepisy wydane na podstawie art. 52c ust. 6 przywołanej ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia. Wynajmujący w takiej sytuacji będzie zobowiązany do dostosowania sprzedawanych w sklepiku produktów w ciągu 1 miesiąca od otrzymania listy dopuszczonych produktów.

7. Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.

8. 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.

§ 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. Do zapewnienia bezpieczeństwa w lokalu Wynajmującego zobowiązany jest Najemca.

§ 5

Czas obowiązywania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas określony od dniado dnia

§ 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. 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.
3. Wszelkie zmiany lub ulepszenia przedmiotu najmu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.

4. Nakłady najemcy na ulepszenia przedmiotu najmu nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu. Najemca zrzeka się prawa do roszczenia o zwrot nakładów ulepszających.

§ 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.

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:tel.e-mail .

- w sprawach organizacyjnych: tel.e-mail

b. ze strony Najemcytel. e-mail

Zmiana 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 :, e-mail:

b. Najemca:-....., ul....., tel./fax (....),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 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

Załącznik:

1. Opis stanu technicznego i wyposażenia pomieszczenia.

W. W. W.
Szkoła Podstawowa Nr. 37 im. kpt. ż. w. Antoniego Ledóchowskiego w Szczecinie ul. Lucjana Rydla 6, 70-783 Szczecin oraz ul. Zofii Nalkowskiej 33, 70-785 Szczecin
RADCA PRAWNY
mgr Mariola Gadomska