

UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu w Szczecinie, pomiędzy
reprezentowaną przez, na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta
Szczecin

zwaną dalej w treści umowy „**Wynajmującym**”

a

.....
.....
zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”

Niniejsza umowa, zwana dalej Umową, jest zawierana na podstawie §4 ust 5 lit a Uchwały Nr LXIII/1169/06 Rady Miasta Szczecina z dnia 16 października 2006r. w sprawie określenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości gminnych przez miejskie jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej (Dz. U. Woj. Zach-pom. z 2006r. Nr 108, poz. 2078; z 2007r. nr 95, poz. 1677; z 2009r. Nr 4, poz. 154; z 2010r. Nr 10, poz. 188; z 2012r. poz. 1535; z 2015r., poz. 2447).

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem najmu jest, położone w, stanowiącym własność Gminy Miasta Szczecin i znajdującym się w
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem pomieszczenia na wyłączność.
3. Najemca będzie używał przedmiot najmu w celu
4. Jakkolwiek zmiana celu działalności, określonego w ust. 3, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu został mu już wydany i jego stan techniczny i estetyczny jest mu znany i zrzeka się względem Wynajmującego wszelkich roszczeń z tytułu wad przedmiotu najmu.

§ 2

Wynagrodzenie

1. Ustala się wysokość czynszu miesięcznego na kwotę.....
Powyższa stawka w miesiącu styczniu będzie corocznie aktualizowana poprzez zwiększenie ceny 1m² o 10 gr netto + obowiązujący podatek VAT.

2. Do czynszu określonego w § 2 ust. 1 dodaje się następujące składniki:
 - a) **podatek od nieruchomości** liczony zgodnie z Ustawą z dn. 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 1170 ze zm.);
 - b) **opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi** odpowiadającą miesięcznemu wywozowi 1 pojemnika o pojemności 1100 l zgodnie z obowiązującymi stawkami w Gminie Miasto Szczecin dla właścicieli nieruchomości na których nie zamieszkują mieszkańcy a powstają odpady komunalne.
 - c) **opłatę za energię elektryczną** zgodnie ze wskazaniem podliczników. Ustala się miesięczne rozliczenie energii zgodnie ze stanem liczników znajdujących się w wynajmowanym pomieszczeniu. Stawka za 1 kwh energii wyliczana będzie z otrzymywanych przez Szkołę comiesięcznych faktur za energię elektryczną (ilość zużytych kwh x cena za 1 kwh wynikająca z wszystkich opłat zależnych od zużycia).
 - d) **opłatę za dostarczone ciepło (CO i CW)**. Ustala się stawkę za dostarczone ciepło (CO i CW) miesięcznie w wysokości **netto + VAT 23%**. Powyższa stawka będzie corocznie (w styczniu) aktualizowana w oparciu o średnioroczne zużycie ciepła za poprzedni rok kalendarzowy;
 - e) **opłatę za wodę zimną i ciepłą oraz ścieki według wskazań podliczników**. Ustala się miesięczne rozliczenie wody, zgodnie ze wskazaniem znajdujących się w wynajmowanym pomieszczeniu liczników (cieplej i zimnej wody). Z uwagi na łączne opomiarowanie c.o oraz c.w. stan licznika ciepłej wody będzie traktowany jak zużycie zimnej wody wraz z odprowadzeniem ścieków. Stawka opłaty za wodę wynikać będzie z ogłoszonej taryfy przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji określającej stawki opłat za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków.
3. Najemca zapłaci Wynajmującemu wynagrodzenie o którym mowa w § 2 ust. 1 oraz 2 na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury za miesiąc, za który należna jest płatność.
4. Powyższa należność winna być wpłacona na rachunek Wynajmującego prowadzony w banku:

PKO BP S.A. III Oddział Szczecin Nr 40 1020 4812 0000 0502 0128 7945.
5. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie ww. należności Wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
7. W przypadku nieuiszczenia przez Najemcę czynszu najmu w terminie, o którym mowa w ust. 3, Wynajmującemu przysługuje na podstawie art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu

nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych rekompensata za koszty odzyskiwania należności stanowiąca równowartość kwoty:

- 1) 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych,
 - 2) 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych,
 - 3) 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych
8. W przypadku, gdy w danym miesiącu zajęcia nie odbędą się z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, rozliczenia czynszu za ten miesiąc nastąpi na podstawie faktury korygującej.
 9. W przypadku opóźnienia w zapłacie w/w należności Wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
 10. Wyłącza się prawo do dokonywania przez Najemcę jakichkolwiek potrąceń własnych wierzytelności lub nabytych wierzytelności z wierzytelnościami Wynajmującego.
 11. 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.
 12. Wynajmujący oświadcza, a Najemca przyjmuje do wiadomości, faktury wystawiane przez Wynajmującego będą zawierały następujące dane:

Sprzedawca: Gmina Miasto Szczecin
Pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
NIP: 8510309410

Wystawca: Szkoła Podstawowa Nr 37 im. kpt. ż. w. Antoniego Ledóchowskiego
ul. L. Rydla 6, 70-783 Szczecin

§ 3

Prawa i obowiązki stron

1. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu jest w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Najemca zobowiązany jest używać przedmiot najmu w sposób nie zagrażający jego życiu i zdrowiu oraz życiu i zdrowiu osób trzecich.
3. Najemca zobowiązany jest również używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i umową oraz utrzymywać przedmiot najmu w należyтым stanie technicznym, odpowiadającym jego normalnemu użyciu, w sposób nie naruszający substancji przedmiotu najmu, jak i do jego systematycznego odnawiania. W szczególności Najemca zobowiązany jest do:
 - a) przestrzegania przepisów dotyczących bhp i ppoż., porządkowych i innych związanych z korzystaniem z wynajmowanych pomieszczeń i prowadzoną działalnością,
 - b) przeprowadzania na własny koszt bieżących remontów przedmiotu umowy określonych w art. 681 kodeksu cywilnego,

- c) usuwania na własny koszt ewentualnych awarii i zniszczeń przedmiotu umowy,
 - d) udostępnienia wynajmowanych pomieszczeń celem przeprowadzania przez Wynajmującego przeglądów instalacji, gaśnic zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy - Prawo Budowlane oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,
 - e) usuwania na własny koszt i ryzyko wszelkich nieczystości powstałych w związku z eksploatacją przedmiotu najmu,
 - f) niezwłocznego informowania Wynajmującego o naprawach obciążających Wynajmującego,
4. Wynajmujący zobowiązany jest do:
- a) udostępnienia 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,
 - b) zapewnienia dla Najemcy oraz osób trzecich używających przedmiotu najmu w związku z jego działalnością – dostępu do pomieszczeń sanitarnych oraz korzystania z wody i sanitariatów, zapewnienia dostępu do pojemników na śmieci,
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wyłączenia i przerwy w dostawach energii, ogrzewania, i innych mediów związanych z umową spowodowane przyczynami niezależnymi od Wynajmującego, działaniem siły wyższej.
6. Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo podnajem.
7. 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.
8. Najemca z chwilą przekazania przedmiotu najmu ponosi odpowiedzialność:
- a) za ewentualne szkody powstałe w przedmiocie umowy,
 - b) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną przez siebie działalnością i korzystaniem z przedmiotu najmu,
 - c) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z nienależytym użytkowaniem przedmiotu najmu,
 - d) za szkody wyrządzone osobom trzecim przez przedmioty znajdujące się w przedmiocie najmu,

- e) za prowadzenie swojej działalności gospodarczej w przedmiocie najmu, zwłaszcza w zakresie wymagań stawianych przez takie instytucje jak Sanepid, PIP, PIS, itp.
9. Najemca z chwilą zawarcia umowy dostarczy polisę ubezpieczeniową wynajmowanych pomieszczeń na sumę ubezpieczenia Z chwilą wygaśnięcia polisy niezwłocznie zobowiązany jest dostarczyć nową.
10. Za bezpieczeństwo i ubezpieczenie NW osób przebywających w wynajmowanych pomieszczeniach odpowiada Najemca.
11. Zakazuje się Najemcy wprowadzania jakichkolwiek zmian i ulepszeń w przedmiocie umowy.
12. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Wynajmującego:
- a) o wszelkich wiadomych mu roszczeniach osób trzecich dotyczących bezpośrednio lub pośrednio przedmiotu najmu,
 - b) o wiadomych mu przyczynach grożących zniszczeniem przedmiotu najmu lub poważnym naruszeniem substancji trwałej przedmiotu najmu.
 - c) o wszelkich wiadomych mu czynnościach organów państwowych lub samorządowych dotyczących bezpośrednio lub pośrednio przedmiotu najmu.
13. Najemca prowadzi działalność w oparciu o własny sprzęt i urządzenia do ćwiczeń.

§ 4

Czas obowiązywania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj.

§ 5

Odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną i prawną za zniszczenie lub uszkodzenie przedmiotu najmu wyrządzone przez najemcę, osoby działające w jego imieniu lub osoby trzecie używające przedmiotu najmu w związku z działalnością Najemcy.
2. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić wynajmowane pomieszczenie w stanie nie pogorszonym i uprzątniętym.
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, gdy po zakończeniu umowy Najemca nadal zajmuje przedmiot umowy, jest zobowiązany zapłacić Wynajmującemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu, będącego uprzednio przedmiotem umowy. W takiej sytuacji Wynajmujący naliczy Najemcy

wynagrodzenie obejmujące czynsz obowiązujący na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy w dwukrotnej wysokości, w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca, bez uprzedniego wezwania. Przez zajmowanie przedmiotu najmu należy rozumieć okres aż do spisania protokołu zdawczo-odbiorczego z czynności jego faktycznego przekazania.

5. 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 w § 2 ust.1 i 2.

§ 6

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:
 - a) korzysta z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje z niego korzystać w taki sposób,
 - b) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie,
 - c) 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,
 - d) odda pomieszczenia będące przedmiotem najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
5. Nakłady Najemcy lub ulepszenia przedmiotu najmu nie podlegają zwrotowi, ani też zaliczeniu na poczet czynszu.
6. 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.

§ 7

Niniejsza umowa stanowi informację publiczną w rozumieniu art.1 ustawy z dnia 06.09.2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019r. poz.1429 z późn. zm.) i podlegają udostępnieniu na zasadach i w trybie określonych w ww. ustawie.

§ 8

Administratorem Danych Osobowych jest Szkoła Podstawowa 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. Dane są przetwarzane na podstawie art. 6 ust 1 lit. b Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r., a realizacja obowiązku informacyjnego z art. 13. ust. 1 i 2 następuje w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

§ 9

1. Strony wskazują następujące osoby do kontaktów w ramach realizacji Umowy:

a) ze strony Wynajmującego:

- w sprawach księgowych **Pani Bożena Łazarczyk** tel. (91) 466 80 69,
e-mail: b.lazarczyk@sp37.szczecin.pl
- w sprawach organizacyjnych: **Pani Żaneta Nowakowska**, tel. (91) 462 94 86,
e-mail: z.nowakowska@sp37.szczecin.pl

b) ze strony Najemcy:

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:** Szkoła Podstawowa Nr 37 im. kpt. ż. w. Antoniego Ledóchowskiego w Szczecinie ul. Lucjana Rydla 6, 70-783 Szczecin

b) **Najemca:**

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 zawarcia.
7. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
8. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Uchwały Nr LXIII/1169/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 października 2006r. (Dz. U. Woj. Zach-pom. Nr 108 poz. 2078 ze zm.).
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

Obowiązek informacyjny zgodny z art. 13 ust. 1 i 2 RODO

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Szkoła Podstawowa Nr 37 im. kpt. ż. w. Antoniego Ledóchowskiego w Szczecinie. Z Administratorem można skontaktować się listownie: ul. Rydla 6, 70-783 Szczecin oraz ul. Zofii Nałkowskiej 33, 70-785 Szczecin, e-mailowo: sp37@miasto.szczecin.pl oraz telefonicznie: (91) 46 68 460 i (91) 46 29 486.
2. Inspektorem Ochrony Danych jest Pani Agnieszka Marciniak, zastępcą Rafał Malujda, z którymi można się skontaktować e-mailowo: iod@spnt.pl oraz telefonicznie: +48 (91) 85 22 093.
3. Państwa dane osobowe są przetwarzane w celu zawarcia umowy na podstawie *art. 6 ust 1 pkt. a/b/ ~~e/d/e~~-RODO*.
4. Odbiorcami Państwa danych osobowych Szkoła Podstawowa Nr 37.
5. Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres: czas trwania umowy z zachowaniem okresu przedawnienia roszczeń, okresu przechowywania dokumentacji, wymagany przepisami prawa.
6. Mają Państwo prawo żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych.
7. Jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody, mają Państwo prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
8. Mają Państwo prawo wnieść skargę do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeśli uznają Państwo, iż przetwarzanie przez Administratora Państwa danych osobowych narusza przepisy dot. ochrony danych osobowych.
9. Podanie danych osobowych jest wymogiem umownym. Niepodanie danych może skutkować niemożnością realizacji celu przetwarzania.
10. Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i profilowane.