

UMOWA NAJMU nr/....

zawarta w Szczecinie w dniu r.

pomiędzy

Gminą Miasto Szczecin - Szkołą Podstawową nr 51 w Szczecinie, ul. Jodłowa 21, 71-114
Szczecin,

NIP: 8510309410, REGON: 811684232, reprezentowaną przez Pana **Dariusza Szklarskiego** –
Dyrektora Szkoły działającego na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Szczecin
nr WO-I.0052.1.513.2017.KB z dnia 01.09.2017 r.,
zwaną dalej „WYNAJMUJĄCYM”,

a

.....
zwaną/ym 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. Zachodniopomorskiego. 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 pomieszczeń: 2 sale fitness, szatnie z natryskami, WC, 2 sauny, pomieszczenia magazynowe wyposażone w oświetlenie, ogrzewanie, CO, bieżącą wodę, sieć elektryczną, zlokalizowanych w budynku pływalni Szkoły Podstawowej nr 51 w Szczecinie przy ul. Jodłowa 21 jako zespół „Fitness” z przeznaczeniem pod działalność rekreacyjno-sportową np.: zajęcia fitness, taneczne, zajęcia sportowe itp. o powierzchni 363,70 m² znajdujący się w budynku pływalni krytej działającej na terenie Szkoły Podstawowej nr 51 im. prof. Stanisława Helsztyńskiego w Szczecinie. Łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń wynosi 363,70 m² (w tym: recepcja (4m²); szatnia damska 2x 34 miejsca (22,5m²); WC + umywalka (3,1m²); natryski damskie (15,0 m²); sauna fińska +przedsionek (7,1m²); szatnia męska – 2x34 miejsca (22,5m²); WC + umywalka (4m²); natryski męskie (13,5m²); sauna fińska+ przedsionek (7,1m²); komunikacja i suszarki do włosów (70,7m²); WC damski (3m²); WC męski (4m²); sala fitness 1 (79,80m²); sala fitness 2 (80,8m²); pomieszczenie trenera (7,2m²); węzeł higieniczno-sanitarny (4,8m²); magazyn sportowy (14 m²).
2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w przedmiotowych pomieszczeniach tylko i wyłącznie działalności określonej w pkt.1
3. Jakakolwiek zmiana celu działalności, określonego w pkt.1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. 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.
5. Wydanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny lokalu, stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, pomiary powierzchni i pomieszczeń przynależnych do lokalu, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

6. Za datę objęcia lokalu uznaje się datę sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w ust. 1.
7. Strony umowy postanawiają, iż w przypadku rozwiązania, wygaśnięcia umowy sporządzenie protokołu zdania lokalu, nastąpi w terminie wzajemnie uzgodnionym, do 14 dni po rozwiązaniu, wygaśnięciu umowy. W przypadku nie sporządzenia protokołu w sposób wskazany w zdaniu poprzedzającym Wynajmującemu przysługuje prawo do sporządzenia jednostronnego protokołu zdania lokalu i opróżnienia lokalu, po upływie 14 dni od rozwiązania, wygaśnięcia umowy.
8. Za datę zwrotu lokalu się uznaje się datę sporządzenia protokołu zdania lokalu.

§ 2

Wynagrodzenie

1. Czynnosc za wynajem pomieszczeń ustala się w kwocie zł netto (słownie: zł.) + VAT w stawce zgodnej z obowiązującymi przepisami, za każdy miesiąc.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu opłaty wymienione w § 2 ustęp 1 w danym miesiącu kalendarzowym, którego dotyczy najem, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury na rachunek Wynajmującego prowadzony w banku **PKO BP S.A. nr 61 1020 4795 0000 9102 0478 5137** z tym zastrzeżeniem, że rachunek bankowy musi być zgodny z numerem rachunku ujawnionym w wykazie prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej. Gdy w wykazie ujawniony jest inny rachunek bankowy, płatność wynagrodzenia dokonana zostanie na rachunek bankowy ujawniony w tym wykazie.
3. Oprócz czynszu Najemca będzie ponosił opłatę za zużycie energii elektrycznej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków zgodnie z wskazaniem liczników, na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury, na rachunek Wynajmującego prowadzony w banku **PEKAO BP I O/Szczecin nr.**
4. W przypadku przerw długotrwałych - np. przerwa techniczna czynsz będzie pomniejszony o dni zamknięcia obiektu.
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 2013 r. 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. Wyłącza się prawo do dokonywania przez Najemcę jakichkolwiek potrąceń własnych wierzytelności lub nabytych wierzytelności z wierzytelnościami Wynajmującego.
9. W przypadku używania przedmiotu najmu bez tytułu prawnego Najemca zapłaci wynajmującemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w kwocie odpowiadającej 2-krotnej wysokości czynszu, określonego w ust. 1 za każdy miesiąc.
10. Wynajmujący oświadcza, a najemca przyjmuje do wiadomości, że faktury będą wystawiane z następującymi danymi:

Sprzedawca: Gmina Miasto Szczecin pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin, NIP 851-030-94-10,

Wystawca: Szkoła Podstawowa Nr 51 w Szczecinie, ul. Jodłowa 21, 71-114 Szczecin.

§ 3

Prawa i obowiązki stron

1. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu jest w stanie przydatnym do 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 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 sanitariów.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wyłączenia i przerwy w dostawach energii, ogrzewania i innych mediów spowodowane przyczynami niezależnymi od Wynajmującego.
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 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 używając przedmiotu najmu w związku z działalnością Najemcy.
5. Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
6. 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.
7. Najemca obowiązany jest niezwłocznie udostępnić Wynajmującemu lokal w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody.
8. Najemca powinien udostępnić Wynajmującemu lokal po wcześniejszym ustaleniu terminu:
 - 1) w celu dokonania okresowego i doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) w celu zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę;
 - 3) w celu dokonania pomiaru powierzchni lokalu,
 - 4) w celu udostępnienia lokalu organom administracji publicznej.

§ 4

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.

§ 5

Czas obowiązywania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia do 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. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za wyposażenie pomieszczenia, o którym mowa w § 1 ust. 1 w trakcie prowadzenia przez niego działalności.
3. W przypadku powstania 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 nie zapłacenia w terminie określonym w § 2 ust. 4 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 wysokości określonej na podstawie § 2 ust. 1 i 2.

§ 7

Warunki wypowiedzenia i rozwiązania umowy

1. Umowa może zostać w każdym razie rozwiązana na podstawie porozumienia stron.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę najmu z ważnej przyczyny z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem z zachowaniem miesięcznego 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 pomieszczenie 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 zamiany 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

W przypadku przedsiębiorców, klubów, stowarzyszeń, osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, ogólnie w przypadku działalności gospodarczej:

Niniejsza Umowa stanowi informację publiczną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2020 r. poz. 2176 ze zm.) i podlega udostępnieniu na zasadach i w trybie określonych w ww. ustawie.

lub w przypadku zwykłych osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej:

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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 2176 ze zm.) i podlegają udostępnieniu na zasadach i w trybie określonych w ww. ustawie.

§ 10

1. Wynajmujący, realizując nałożony na administratora obowiązek informacyjny wobec osób fizycznych – zgodnie z art. 13 i 14 RODO – informuje, że:
 - 1) administratorem danych osobowych jest **Szkoła Podstawowa nr 51 w Szczecinie**,
 - 2) kontakt do inspektora ochrony danych osobowych – adres e-mail: iod@spnt.pl, telefon 918522093. Powyższe dane kontaktowe służą wyłącznie do kontaktu w sprawach związanych bezpośrednio z przetwarzaniem danych osobowych. Inspektor ochrony danych nie posiada i nie udziela informacji dotyczących realizacji Umowy.
 - 3) dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b i f RODO, w celu:
 - a) zawarcia i wykonania Umowy,
 - b) wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Wynajmujący,
 - c) kontroli prawidłowości realizacji postanowień Umowy,
 - d) ochrony praw Wynajmującego wynikających z Umowy, a także w celu dochodzenia ewentualnych uprawnień i roszczeń wynikających z Umowy,
 - e) przechowywania dokumentacji na wypadek kontroli prowadzonej przez uprawnione organy i podmioty,
 - f) przekazania dokumentacji do archiwum, a następnie jej zbrakowania.
 - 4) odbiorcami danych osobowych będą:
 - a) pracownicy Wynajmującego,
 - b) osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie Umowa lub dokumentacja związana z realizacją Umowy w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy, w tym w szczególności w oparciu o art. 2 i nast. ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 2176),
 - c) podmioty przetwarzające dane osobowe w imieniu Wynajmującego, w szczególności podmioty świadczące usługi audytowe, usługi doradcze,
 - d) inni administratorzy danych, działający na mocy umów zawartych z Wynajmującym lub na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym:
 - podmioty świadczące pomoc prawną,
 - podmioty świadczące usługi pocztowe lub kurierskie,
 - podmioty prowadzące działalność płatniczą (banki, instytucje płatnicze).

- 5) dane osobowe będą przetwarzane przez okres realizacji niniejszej Umowy, okres rękojmi i gwarancji, przez okres niezbędny do dochodzenia roszczeń i obrony swoich praw z tytułu realizacji Umowy oraz przez okres archiwizacji zgodny z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011 r. Nr 14, poz. 67),
 - 6) osobie fizycznej, której dane dotyczą, przysługuje prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, do ich sprostowania lub ograniczenia przetwarzania na zasadach określonych w RODO oraz w innych obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa,
 - 7) osobie fizycznej, której dane dotyczą przysługuje prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzasadnione jest, iż dane osobowe przetwarzane są przez administratora niezgodnie z przepisami RODO,
 - 8) obowiązek podania przez Najemcę danych osobowych Wynajmującemu jest warunkiem zawarcia Umowy, a także jest niezbędny do realizacji i kontroli należytego wykonania Umowy, konsekwencją niepodania danych będzie niemożność zawarcia i realizacji Umowy,
 - 9) w odniesieniu do danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO,
 - 10) dane niepozyskane bezpośrednio od osób, których dotyczą, obejmują w szczególności następujące kategorie danych: imię i nazwisko, dane kontaktowe, stosowne uprawnienia do wykonywania określonych czynności,
 - 11) źródłem pochodzenia danych osobowych niepozyskanych bezpośrednio od osoby, której dane dotyczą, jest Najemca.
2. Najemca zobowiązuje się przekazać, w imieniu Wynajmującego informacje wskazane w ust. 1, wszystkim osobom trzecim, których dane osobowe Najemca będzie przekazywać Wynajmującemu w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy. Powyższy obowiązek dotyczy jedynie osób, z którymi Najemca nie będzie miał kontaktu lub kontakt ten będzie utrudniony.

§ 11

1. Strony wskazują następujące osoby do kontaktów w ramach realizacji Umowy:
 - 1) ze strony Wynajmującego:
 - w sprawach księgowych: Agnieszka Maciejczuk tel. 914523324 w.16 e-mail ksiegowosc.wrd@sp51.szczecin.pl
 - w sprawach organizacyjnych: Wioletta Czerniawska-Dembicka, Ewa Butković, tel. 914523324, e-mail: basen@sp51.szczecin.pl
 - 2) ze strony Najemcy:
2. Zmiana osób wskazanych w ust. 1 powinna być dokonana w formie pisemnej i nie będzie traktowana jak zmiana Umowy.
3. Strony zastrzegają następujące adresy dla doręczeń:
 - 1) Wynajmujący : Szkoła Podstawowa nr 51 w Szczecinie, ul. Jodłowa 21, 71-114 Szczecin.
 - 2) Najemca:.
4. 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.
5. Wszelkie pisma, wezwania i oświadczenia kierowane na ostatni znany adres Stron ustalony zgodnie z postanowieniami ust. 3-4 będą uważane za skutecznie doręczone.

6. Wszelkie zmiany Umowy, a także wszelkie oświadczenia, wezwania, zezwolenia, uzgodnienia i powiadomienia kierowane do drugiej Strony wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
8. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
9. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
10. W przypadku, gdyby którekolwiek z postanowień Umowy zostałyby uznane za nieważne, Umowa w pozostałej części zostaje ważna.
11. W przypadku, o którym mowa w ust. 10 Strony zobowiązują się do zastąpienia nieważnych postanowień Umowy nowymi postanowieniami zbliżonymi do postanowień uznanych za nieważne.
12. Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu Umowy rozstrzygać będzie Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
13. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron, z których każdy po odczytaniu i zaparafowaniu podpisano.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załączniki:

1. Opis stanu technicznego i wyposażenia pomieszczenia.

Załącznik 1

do umowy najmu pomieszczeń

Pomieszczenia bufetu oraz magazynku o łącznej powierzchni m2 wyposażone są w:

Toaleta o powierzchnim2 wyposażona jest w: