

UMOWA NAJMU nr /2023
zawarta w Szczecinie w dniu .08.2023 r.

pomiędzy:

Gminą Miasto Szczecin – I Liceum Ogólnokształcące im. M. Skłodowskiej – Curie w Szczecinie, ul. At.. Piastów 12, 70-331 Szczecin, NIP: 8510309410, REGON: 811684232, reprezentowaną przez: **Ewę Budziach – Dyrektora – I Liceum Ogólnokształcące im. M. Skłodowskiej – Curie w Szczecinie**, działającego na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Szczecin nr WO.I 0052.1 213.2015.AW z dnia 10 marca 2015r., zwaną dalej: „**Wynajmującym**”,

a

zwaną/ym dalej „**Najemcą**”,

łącznie zwani: „**Stronami**”.

Niniejsza umowa, zwana dalej „**Umową**”, jest zawierana na podstawie § 4 ust. ... 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. Urz. 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 powierzchnia użytkowa 10 m² przylegająca do szanti szkolnej w celu prowadzenia autonomicznego sklepiku szkolnego – bufetu szkolnego dla uczniów i pracowników szkoły. Pomieszczenie położone są w budynku I Liceum Ogólnokształcącego im. M. Skłodowskiej – Curie w Szczecinie at.zy al. Piastów 12, stanowiącym własność Gminy Miasta Szczecin i znajdującym się w dyspozycji I Liceum Ogólnokształcącego w Szczecinie, zwanym dalej: „**przedmiotem najmu**”.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem powierzchnię określone w ust. 1, w stanie technicznym opisanym **Załączniku nr 1**.
3. Najemca będzie używał przedmiot najmu w celu prowadzenia autonomicznego sklepiku szkolnego – bufetu szkolnego.
4. Najemca oświadcza, że zobowiązuje się zapewnić w sklepiku szkolnym dzieciom i młodzieży dostęp do produktów przygotowanych zgodnie z zasadą zrównoważonego żywienia i sprzedaży środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży w placówkach oświatowych zgodnie z ustawą o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. z 2020 r. poz. 2021 ze zm.), która określa grupy środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży w jednostkach systemu oświaty oraz wymagania jakie muszą spełniać środki spożywcze stosowane w ramach żywienia zbiorowego dzieci i młodzieży w tych jednostkach.
5. Jakakolwiek zmiana celu działalności, określonego w ust. 3, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

6. 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 w kwocie **zł/m²** (słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100) netto plus obowiązujący podatek VAT, za każdy miesiąc. Kwota obejmuje koszty utrzymania pomieszczenia.
2. Czynsz płatny będzie miesięcznie w wysokości stanowiącej iloczyn powierzchni najmu określonej w § 1 ust. 1 oraz stawki za m² określonej w § 2 ust. 1.
3. Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości stanowiącej sumy kwot określonych na podstawie w ust. 1 i 2 z góry do dnia **15** każdego miesiąca za miesiąc, za który należna jest płatność, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek Wynajmującego prowadzony w banku PKO BP Szczecin nr **83 1020 4795 0000 9402 0278 4551**.
4. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego.
5. W przypadku przerw w zajęciach zgodnych z kalendarzem MEN (ferie zimowe i letnie, przerwy świąteczne, itp.) czynsz będzie pomniejszony o dni robocze wolne od nauki.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie ww. należności Wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
6. W przypadku nieuiszczenia przez Najemcę czynszu najmu w terminie, o którym mowa w ust. 3, Wynajmującemu przysługuje na artstawie art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 893 ze zm.) 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.
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.
9. Dodatkowo Najemca uiszcza opłatę za zużytą energię elektryczną każdy miesiąc wg. wskazań zainstalowanego licznika, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
10. 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: I Liceum Ogólnokształcące im. M. Skłodowskiej – Curie,
al. Piastów 12,
70-331 Szczecin.
11. Faktury będą wysyłane drogą elektroniczną na adres:

§ 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 zaart.ienie 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. Wynajmujący zabrania:
 - 1) przebywania na terenie zaplecza bufetu uczniom i osobom obcym,
 - 2) sprzedaży wyrobów tytoniowycalkoholu.
5. 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.
6. Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
7. Najemca we własnym zakresie zabezpiecza towar i wyposażenie przed kradzieżą i włamaniem.
8. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia bufetu na następujących zasadach:
 - 1) codzienne otwieranie bufetu, co najmniej w godz. od 07:15 do 14:00, z wyłączeniem dni wolnych od nauki,
 - 2) zabezpieczenie obsługi handlowej i gastronomicznej podczas egzaminów maturalnych, szkolnych uroczystości okolicznościowych oraz otwartych imprez kulturalnych i sportowych z udziałem publiczności,
 - 3) utrzymanie czystości i porządku na terenie bufetu i zaplecza zgodnie ze standardami i wymogami odpowiednich służb,
 - 4) dostarczenia w dniu podpisania umowy Wynajmującemu polisy ubezpieczeniowej z tytułu Odpowiedzialności Cywilnej o kolejnych na każdy rok trwania Umowy,
 - 5) sprzedaży wyrobów małej gastronomii z użyciem naczyń jednorazowych użytku zgodnie z wymogami sanitarno-epidemiologicznymi dla tego typu działalności.
9. W przypadku, gdy przed wpuszczeniem do pomieszczeń bufetu osób trzecich, na rzecz których prowadzona jest działalność określona w § 1 ust. 3, Najemca stwierdzi, że stan pomieszczeń bufet 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 pomieszczenia bufetu i jego 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.

§ 4

Odpowiedzialność za mienie pozostawione

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. Działność prowadzona przez Najemcę nie jest związana z działalnością Wynajmującego.
3. Do zapewnienia bezpieczeństwa uczestnikom działalności Najemcy w lokalu Wynajmującego zobowiązany jest Najemca.

§ 5

Czas obowiązywania Umowy

Umowa zostaje zawarta **na czas określony, tj. od dnia** . **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 sali, o której mowa w § 1 ust. 1 i 5 w trakcie prowadzenia przez niego zajęć.
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

Stan epidemii

1. W przypadku obowiązywania stanu epidemii lub epidemicznego na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i wprowadzonymi ograniczeniami, a także wytycznymi MEN, MZ i GIS dla publicznych i niepublicznych szkół i placówek, strony Umowy postanawiają co następuje:
 - Najemca zobowiązany jest do zastosowania się do wprowadzonych ograniczeń i przestrzegania aktualnych wytycznych MEN, MZ i GIS dla szkół i placówek,
2. Zapisy Umowy zawarte w ust. 1 obowiązują do dnia odwołania stanu epidemii lub epidemicznego oraz zmiany wytycznych MEN, MZ i GIS w zakresie obowiązków nałożonych na Najemcę.
3. Strony oświadczają, że w przypadku niemożliwości przeprowadzenia zajęć w obiekcie Wynajmującego z obiektywnych przyczyn niezależnych od Wynajmującego, w szczególności z przyczyn związanych ze zmianą przepisów prawa lub działań władz mających na celu przeciwdziałanie COVID-19 lub innych chorób zakaźnych, czynszu najmu za taki okres nie nalicza się, a Najemcy nie przysługuje żadne odszkodowanie z tego tytułu.

§ 8

Warunki wypowiedzenia i rozwiązania Umowy

1. Umowa może zostać w każdym czasie rozwiązana na podstawie porozumienia stron.

2. Każda ze stron może wypowiedzieć Umowę z ważnej przyczyny z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę 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) nie przestrzega obowiązków nałożonych na mocy § 7 ust. 1.
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.

§ 9 Zmiana Umowy

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.

§ 10 Informacja Publiczna

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 2022 r. poz. 902 ze zm.) i podlegają udostępnieniu na zasadach i w trybie określonych w ww. ustawie.

§ 11 RODO

1. Wynajmujący, realizując nałożony na administratora obowiązek informacyjny wobec osób fiartnych – zgodnie z art. 13 i 14 RODO – informuje, że:
 - 1) administratorem danych osobowych jest **I Liceum Ogólnokształcące im. M. Skłodowskiej – Curie 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 2022 r. poz. 902),
 - 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.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Strony wskazują następujące osoby do kontaktów w ramach realizacji Umowy:
 - a. ze strony Wynajmującego:
 - w sprawach księgowych:

- w sprawach organizacyjnych:

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:
 - a. Wynajmujący: 70-331 Szczecin, Al. Piastów 12, tel./fax 91 484 18 72,
 - b. 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 którejkolwiek 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 celem do postanowień uznanych za nieważne.
12. Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu umowy rozstrzygać będzie Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
13. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron, z których każdy po odczytaniu i zaparafowaniu podpisano.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....

Załączniki:

1. Opis stanu technicznego przedmiotu najmu.