

UMOWA NAJMU
gabinetu stomatologicznego nr SP7/M/.../2025
zawarta w Szczecinie w dniu r.

pomiędzy:

Gminą Miasto Szczecin – Szkołą Podstawową Nr.7 w Szczecinie ul Złotowskiej 86, 71-793 Szczecin, NIP: 8510309410, REGON: 811684232, reprezentowaną przez Przemysława Krześlaka – Dyrektora Szkoły Podstawowej Nr 7 im. Heleny Raszki w Szczecinie, na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Szczecin nr
zwaną dalej: „Wynajmujący”,

a

.....
.....
zwaną/ym dalej: „Najemcą”,

łącznie zwani: „Stronami”.

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. 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 pomieszczenie przeznaczone na **gabinet stomatologiczny wraz z poczekalnią i zapleczem sanitarnym** o powierzchni **38,65 m²** położony w **budynku Szkoły Podstawowej Nr 7 w Szczecinie przy ulicy Czesława Miłosza 3**, stanowiącym własność Gminy Miasta Szczecin i znajdującym się w dyspozycji Szkoły Podstawowej Nr 7 im. Heleny Raszki w Szczecinie, zwanym dalej: „przedmiotem najmu”.
2. Przedmiot najmu Najemca będzie wykorzystywał na prowadzenie prywatnego gabinetu stomatologicznego z możliwością podpisania kontraktu z NFZ.
3. Najemca oświadcza, że przeprowadził wizję lokalną przedmiotu najmu i akceptuje jego stan techniczny.
4. Najemca oświadcza, że posiada niezbędne zezwolenia do prowadzenia w/w działalności i ponosi wszelkie koszty związane z zagospodarowaniem gabinetu stomatologicznego.
5. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za spełnienie wszelkich przewidzianych prawem warunków prowadzenia działalności, dotyczących ochrony przed zagrożeniem życia i zdrowia ludzkiego, a także innych warunków określonych w przepisach sanitarnych, przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony mienia oraz ochrony środowiska.

§ 2 Wynagrodzenie

1. Ustala się wysokość czynszu najmu za każdy miesiąc na kwotę (słownie:)
netto plus obowiązujący podatek VAT. Kwota obejmuje koszty utrzymania pomieszczenia.
2. Oprócz czynszu Najemca zwracał będzie Wynajmującemu koszty eksploatacyjne związane z działalnością Najemcy w przedmiocie najmu tj. koszty zużycia energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, energii ciepłej, w zakresie w jakim koszty te wynikają z działalności Najemcy.
3. Dla rozliczenia kosztów zużycia energii elektrycznej oraz, wody, odprowadzania ścieków stosować się będzie faktyczne zużycie oraz opłaty dodatkowe bezpośrednio związane z tym zużyciem na podstawie licznika.
4. Dla rozliczenia zużycia energii cieplnej stosować się będzie zużycie dla badanego obiektu na jednostkę powierzchni.
5. W przypadku, gdy nastąpiła awaria urządzenia pomiarowego wielkość zużycia ustalać się będzie na podstawie zużycia w okresie rozliczeniowym najbliższym okresowi obecnemu przy proporcjonalnym uwzględnieniu długości ich trwania
6. W sytuacji wymienionej w ust. 4, gdy brak jest okresu rozliczeniowego porównywalnego do ustalenia zużycia stosować się będzie średnie zużycie dla badanego obiektu na jednostkę powierzchni z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
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 rozpoczęty miesiąc.
9. 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 7
im. Heleny Raszki
Ul. Złotowska 86
71-793 Szczecin
10. Czynsz i opłaty dodatkowe płatne będą przez Najemcę na podstawie faktury w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w banku
11. W razie zmiany cen opłat za media przez ich dostawców Wynajmujący dokona zmiany wysokości opłat dodatkowych od pierwszego dnia następnego miesiąca. Zmiana wysokości opłat dodatkowych w tym trybie nie stanowi zmiany umowy.

Prawa i obowiązki stron

1. **Najemca zobowiązuje się przystąpić do konkursu ofert na refundowane leczenie stomatologiczne dzieci i młodzieży do 19 roku życia zgodnie z ustawą o opiece zdrowotnej nad uczniami oraz przedłożyć Wynajmującemu w terminie do dnia 01.12.2025 r. informację o zawarciu umowy z NFZ o świadczenie usług opieki zdrowotnej z podaniem numeru umowy oraz okresu na jaki umowa została zawarta.**
6. **Najemca zobowiązuje się do świadczenia usług, o których mowa w ust. 1 w przedmiocie najmu na rzecz uczniów Wynajmującego zgodnie z ustawą o opiece zdrowotnej nad uczniami zgodnie z zawartym porozumieniem pomiędzy Wynajmującym a Najemcą.**
2. **Najemca ponosi pełną, nieograniczoną odpowiedzialność za działalność swoją ,swoich pracowników i współpracowników oraz osoby które w jakikolwiek sposób mogą wpłynąć na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu najmu.**
3. **Najemca oświadcza, że przedmiot najmu wyposaży w niezbędny sprzęt we własnym zakresie nie dokonując przy tym zmian naruszających funkcjonalność lub konstrukcję budynku.**
4. **Nakłady poniesione przez najemcę w celu adaptacji i wyposażenia, ulepszenia przedmiotu najmu nie będą podlegać zwrotowi ani nie będą zaliczane na poczet czynszu a najemca zrzeka się praw do jakichkolwiek roszczeń.**
5. **Najemca w wynajmowanych pomieszczeniach zobowiązuje się prowadzić działalność gospodarczą w sposób nieutrudniający ani uniemożliwiający korzystanie innym osobom z pozostałej części budynku o którym mowa w § 1**
6. **Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie usuwać i poddawać utylizacji odpady medyczne powstałe w związku ze świadczeniem usług profilaktycznej opieki zdrowotnej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.**
7. **Najemca zobowiązany jest do:**
 - a) **używania przedmiotu najmu w sposób zgodny z celem określonym w niniejszej Umowie,**
 - b) **bieżącej konserwacji i drobnych napraw na swój koszt, celem utrzymania przedmiotu najmu w nie pogorszonym stanie z uwzględnieniem naturalnego zużycia,**
 - c) **utrzymania w należyтым porządku i czystości pomieszczeń.**
 - d) **przestrzegania przepisów dotyczących bhp i p.poż., porządkowych i innych związanych z korzystaniem z pomieszczenia i prowadzoną działalnością;**
 - e) **przestrzegania regulaminów korzystania z obiektu obowiązujących u Wynajmującego.**
 - f) **nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do używania.**
 - g) **może wywiesić na ścianie frontowej budynku, o którym mowa w § 1 informację o istnieniu gabinetu stomatologicznego wraz z niezbędnymi informacjami związanymi z jego funkcjonowaniem po uprzednim zatwierdzeniu projektu wraz z wymiarami informacji przez Wynajmującego.**
 - h) **W przypadku stwierdzenia awarii urządzeń lub instalacji należących do**
- i) **Wynajmującego będących w użytkowaniu Najemcy, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o zaistniałej sytuacji. W przypadku awarii**

z winy Najemcy koszt naprawy ponosi Najemca. Najemca jest zobowiązany zgłosić usterkę Wynajmującemu, (jeśli podlega gwarancji), natomiast w innym przypadku zobowiązuje się do jej usunięcia.

- j) po dniu wygaśnięcia lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania niniejszej umowy Najemcy usunie najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy- wszelkie ruchomości Najemcy oraz przywróci przedmiot najmu do stanu istniejącego przed wykonaniem adaptacji.
- 9. Wynajmujący ma prawo do kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu przedmiot najmu w związku z koniecznością przeprowadzenia kontroli, prac konserwacyjnych, przeglądów technicznych itp.
- 10. Wynajmujący zobowiązany jest przeprowadzić opisane powyżej czynności i prace w sposób jak najmniej utrudniający Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, w godzinach prac Najemcy oraz poinformować Najemcę telefonicznie lub pisemnie o terminach wyznaczonych dla dokonania tych prac i czynności z odpowiednim wyprzedzeniem, nie krótszym niż 3 dni robocze. Krótszy termin uprzedzenia może być uzasadniony tylko awarią albo innymi nieprzewidzianymi zdarzeniami.
- 11. W nagłych przypadkach, jeśli Najemca nie wywiązuje się ze swoich obowiązków lub jeśli zachodzi niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzi, a także zagrożenia mienia Wynajmujący ma prawo kontroli i wstępu na przedmiot najmu w każdej chwili, a także bez udziału przedstawiciela Najemcy.

§ 4

Czas obowiązywania umowy

- 1. Umowa zawarta jest na okres trzech lat do dnia do dnia.....
- 2. Najemca przystąpi do udzielania świadczeń zdrowotnych z zakresu leczenia stomatologicznego dla uczniów Szkoły Podstawowej nr 7 zgodnie z ustawą o opiece zdrowotnej nad uczniami, określonych umową, z dniem podpisania kontraktu z NFZ.
- 3. W przypadku podpisania kontraktu z NFZ Najemca przedłoży Wynajmującemu kopię umowy z NFZ.

§ 5

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 przedmiotu najmu, 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. W przypadku niezapłacenia w terminie określonym w § 2 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. 1 i 2

§ 6

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.

§ 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 z ważnej przyczyny z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.
3. Umowa może zostać rozwiązana za jednomiesięcznym wypowiedzeniem w przypadku, gdy Najemca nie zawrze odpowiedniej umowy z NFZ o świadczenie usług opieki zdrowotnej na rzecz uczniów Szkoły.
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 ze skutkiem natychmiastowym rozwiązać umowę i żądać zwrotu przedmiotu najmu w przypadku, 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
7. W przypadku zaprzestania świadczeń usług opieki zdrowotnej przez Najemcę na terenie placówki Wynajmujący powiadomi o tym fakcie NFZ.
8. 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. Zwrot lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w dniu wydania lokalu.

§ 8

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.

§ 9

Informacja Publiczna

Niniejsza Umowa oraz dane 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 z późn.zm.) i podlegają udostępnieniu na zasadach i w trybie określonych w ww. ustawie.

§ 10

RODO

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 7 im. Heleny Raszki w Szczecinie,
 - 2) kontakt do inspektora ochrony danych osobowych – adres e-mail: kancelaria@cyberlex.szczecin.pl, telefon 534930280. 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 z późn.zm.),
 - 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 Wynajmujący nie będzie miał kontaktu lub kontakt ten będzie utrudniony.

§11
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 Najemcy: [...], tel. [...], e-mail: [...].
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: [...] - [...] [...], ul. [...], tel./fax [...], e-mail: [...],
 - b. Najemca: [...] - [...] [...], ul. [...], tel./fax [...], e-mail: [...].
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 jej zawarcia.
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 Używającego.
13. 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 stani technicznego i wyposażenia przedmiotu najmu.
2. Porozumienie o współpracy