*Załącznik nr 1*

*do Zarządzenia Dyrektora ZS5*

*nr 58/2018/2019*

Regulamin najmu pomieszczeń 2019/2020

**ZASADY ŚWIADCZENIA USŁUG NAJMU I DZIERŻAWY NA CELE UŻYTKOWE POMIESZCZEŃ I POWIERZCHNI** **W ZESPOLE SZKÓŁ NR 5 w Krakowie**

**§ 1.**

**Słownik pojęć:**

1. **Wynajmujący** – Gmina Miejska Kraków z siedzibą: Pl. Wszystkich Świętych 3-4, 31-004 Kraków, NIP: 676 101 37 17, reprezentowana przez Dyrektora ZS Nr 5 w Krakowie,
2. **Dyrektor ZSNr 5 w Krakowie** – osoba działająca na podstawie aktu mianowania oraz Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Krakowa,
3. **Przedmiot najmu** – pomieszczenia lub powierzchnie stanowiące część nieruchomości pozostającej w trwałym zarządzie ZS Nr 5 z lokalizacją: ul. Mackiewicza 15, 31- 214 Kraków,
4. **Trwały zarząd** – forma władania przez jednostkę organizacyjną nieruchomością będącą własnością Skarbu Państwa,
5. **Najemca** – osoba fizyczna, osoba prawna, jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, będąca stroną umowy zawartej z Wynajmującym,
6. **Najem i dzierżawa na cele użytkowe** – świadczenie usług najmu na cele inne niż mieszkalne, podlegające opodatkowaniu właściwą stawką VAT, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami Skarbu Państwa,
7. **Sezon najmu** – okres od września do czerwca,
8. **Okres rozliczeniowy** – miesiąc kalendarzowy,
9. **Kierownik Gospodarczy** – pracownik ZS Nr 5 zatrudniony na stanowisku „Kierownik Gospodarczy”,
10. **Harmonogram** **najmu** – zestawienie udostępnienia najemcy przedmiotu najmu z określeniem daty, czasu, stawki za najem oraz wartości najmu,
11. **Sprzedawca** – Gmina Miejska Kraków, Pl. Wszystkich Świętych 3-4, 31-004 Kraków, NIP: 6761013717,
12. **Nabywca** – podmiot nabywający usługi najmu w ramach zawartej umowy najmu,
13. **Jednostka Wystawiająca (Wystawca)** – Zespól Szkół Nr 5 ul. J. Mackiewicza 15, 31-214 Kraków,
14. **VAT** – podatek od towarów i usług,
15. **Ustawa VAT** – ustawa z dn. 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1221),
16. **Ustawa centralizacyjna** – ustawa o szczególnych zasadach rozliczeń podatku od towarów i usług z dn. 5 września 2016 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 280),
17. **Rozliczenia podatku od towarów i usług w Gminie Miejskiej Kraków** – Zarządzenie Nr 2062/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dn. 17.08.2018 r.,
18. **Dane osobowe** – Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dn. 27 kwietnia 2016 r. oraz implementacja RODO obowiązująca od dn. 25 maja 2018 r,
19. **BIG** – Biuro Informacji Gospodarczej.

**§ 2.**

**Zasady ogólne:**

1. Świadczenie usług najmu i dzierżawy realizowane jest przez Gminę Miejską Kraków – ZS Nr 5 w Krakowie, na podstawie zapisów, o których mowa w Art. 43 pkt 2 ppkt 3 Ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Skarbu Państwa (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204), w trybie Ustawy z dn. 5 września 2016 r. o szczególnych zasadach rozliczeń podatku przez Jednostki Samorządu Terytorialnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 280),na zasadach określonych Zarządzeniem Nr 2062/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dn. 17 sierpnia 2018 r.
2. Wynajem lub dzierżawa nieruchomości, części nieruchomości, powierzchni pozostających w Trwałym zarządzie ZS Nr 5 w Krakowie (dotyczy sal gimnastycznych, sal lekcyjnych, sklepik) odbywa się w sezonie najmu od września do czerwca, w dni robocze od poniedziałku do piątku poza czasem pracy dydaktycznej jednostki.
3. Świadczenie usług najmu i dzierżawy przedmiotu najmu na cele użytkowe jest odpłatne na zasadach komercyjnych i odbywa się tylko i wyłącznie na podstawie zawartej umowy najmu.
4. Do zawarcia umowy najmu wymagana jest Zgoda Prezydenta Miasta Krakowa lub powiadomienie Wydziału Skarbu Urzędu Miasta Krakowa o zawarciu pierwszej umowy najmu.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmian w organizacji świadczenia usług najmu i dzierżawy przedmiotu najmu w okresach okołoświątecznych oraz okresach wolnych od zajęć dydaktycznych.
6. Najem i dzierżawa przedmiotu najmu na cele użytkowe podlegają opodatkowaniu właściwą stawką VAT zgodnie z ustawa z dn. 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1221).
7. Informacje o zasadach najmu, cenach najmu, harmonogramach najmu oraz wszelkich zmianach w zakresie świadczenia usług najmu i dzierżawy są jawne i publikowane na stronie [www.zsnr5.pl](http://www.zsnr5.pl).

**§ 3.**

**Procedura najmu:**

1. Złożenie prośby o wynajem. Prośby o wynajem można składać w formie elektronicznej lub pisemnej w sekretariacie szkoły.
2. Każda rezerwacja winna zawierać następujące dane:
	1. nazwę kontrahenta składającego rezerwację,
	2. dane kontaktowe (e-mail, telefon),
	3. proponowany harmonogram najmu zawierający przedmiot, dzień oraz godziny najmu,
	4. proponowany czas zawarcia umowy najmu,
	5. cel najmu,
	6. dodatkowe uwagi dotyczące najmu, związane ze specyfikacją kontrahenta lub celu najmu,
	7. zgodę na przetwarzanie danych osobowych.
3. Warunkiem przyjęcia rezerwacji jest dostępność wolnych terminów dla przedmiotu najmu. Decyduje kolejność zgłoszeń (data i czas złożenia rezerwacji), tzw. “staż kontrahenta” (od jak dawna Najemca jest kontrahentem ZS Nr 5 w Krakowie, terminowość płatności).
4. W przypadku braku wolnych terminów, osoba lub podmiot składający prośbę o najem, zostanie o tym niezwłocznie poinformowana/-y przez kierownika gospodarczego.

**§ 4.**

**Zawarcie umowy najmu:**

1. Każdorazowo między stronami zawierana jest pisemna umowa najmu pomiędzy Gminą Miejską Kraków z siedzibą: Plac Wszystkich Świętych 3-4, 31-004 Kraków, NIP: 676-101-37-17, reprezentowaną przez Dyrektora ZS Nr 5 z siedzibą: ul. J Mackiewicza 15, 31-214 Kraków, działającego na podstawie Pełnomocnictwa Nr [ 2/2016] Prezydenta Miasta Krakowa z dnia [7.01.2016 ] a Najemcą.
2. Między stronami zawierana jest umowa polegająca na pisemnej akceptacji warunków najmu przez Najemcę:
	1. Najemca przyjmuje do użytkowania pomieszczenia lub powierzchnie wraz z możliwością korzystania z ciągów komunikacyjnych (korytarze, klatki schodowe), urządzeń sanitarnych, oraz możliwością wykorzystania wyposażenia, z przeznaczeniem na działalność określoną w prośbie o wynajem.
	2. W ramach wynajmu Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do mediów: energia elektryczna, dostawa wody, odbiór ścieków, wywóz śmieci, ogrzewanie.
3. Celem zawarcia umowy najmu, Najemca zobowiązany jest przedłożyć następujące dane:
	1. Osoba fizyczna: imię i nazwisko, adres zamieszkania, tel. kontaktowy lub adres e-mail.
	2. Osoba prawna: nazwa firmy, adres siedziby, numer NIP, tel. kontaktowy lub adres e-mail, imiona i nazwiska osób reprezentujących firmę i upoważnionych do podpisania umowy, stosowne pełnomocnictwa.
	3. Jednostka organizacyjna:
		1. dane nabywcy: nazwa, adres siedziby, numer NIP,
		2. dane odbiorcy: nazwa, adres siedziby, tel. kontaktowy lub adres e-mail, imię i nazwisko osoby reprezentującej nabywcę, dokument potwierdzający pełnomocnictwo do reprezentowania nabywcy.
4. Umowa najmu zawierana jest na czas określony, nie dłuższy jednak niż 12 miesięcy.
5. Wzór umowy stanowi załącznik do niniejszych zasad najmu (załącznik nr 1.)
6. W przypadku nowych Najemców, przed zawarciem umowy najmu, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do weryfikacji wiarygodności finansowej kontrahenta w Rejestrze Dłużników Biura Informacji Gospodarczej oraz rejestrach ZBP (Związek Banków Polskich) oraz BIK (Biuro Informacji Kredytowej).

**§ 5.**

**Opłaty za wynajem:**

1. Opłaty za wynajem obowiązują w danym sezonie najmu.
2. Ceny za wynajem obowiązujące w danym sezonie zawarte są w cenniku stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszych zasad (załącznik nr 2: [cennik 2019/2020](https://www.hqkrakow.pl/2019/04/23/cennik-2019-2020/)).
3. Podane stawki są cenami netto i nie zawierają podatku VAT wg stawki 23 %.
4. W cenie wynajmu uwzględniane są, w zależności od charakteru i przeznaczenia powierzchni lub pomieszczenia, koszty eksploatacyjne obejmujące:
	1. sprzątanie,
	2. dostawę mediów: energia elektryczna, energia cieplna, woda, odbiór ścieków, wywóz śmieci, koszty techniczne (serwis, przeglądy), środki czystości, koszty administracyjne.
5. Dopuszcza się stosowanie opłat ryczałtowych za korzystanie z przedmiotu najmu w sytuacjach gdy Najemca zawarł umowę najmu na korzystanie z przedmiotu najmu w sposób ciągły, bez harmonogramu najmu (nie dotyczy umów najmu sali gimnastycznej, sal lekcyjnych).
6. W przypadku umów zawartych z jednostkami organizacyjnymi, obowiązują ceny poza system rozliczeń VAT.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany cen najmu w trakcie trwania zawartych umów, jeżeli jest to uzasadnione ekonomiczne.

**§ 6.**

**Obowiązki Najemcy:**

1. Najemca korzysta z przedmiotu najmu w czasie i miejscu określonym przez harmonogram najmu, stanowiący integralną część umowy najmu.
2. Użytkowanie przedmiotu najmu przez Najemcę odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi, zasadami bhp oraz regulaminami obowiązującymi u Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do regulowania w terminie płatności, zgodnie z wystawionymi dokumentami sprzedaży (faktura VAT), na podstawie zawartej umowy najmu.
4. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zapisów umowy oraz korzystania z przedmiotu najmu w sposób, który nie ogranicza tego prawa innym kontrahentom, w ramach zawartych umów najmu.
5. Najemcy przysługuje prawo do zmiany harmonogramu najmu w trakcie trwania umowy najmu. Zmiana harmonogramu najmu może nastąpić od następnego okresu rozliczeniowego, po wcześniejszym zgłoszeniu takiego zamiaru Wynajmującemu przez Najemcę. Dla swej ważności zmiana harmonogramu najmu wymaga formy pisemnej w drodze sporządzenia aneksu do umowy najmu.
6. Na czas korzystania z przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest utrzymać przedmiot najmu w należytym stanie technicznym i sanitarnym. W razie powstałych zniszczeń na skutek korzystania z przedmiotu najmu, Najemca ma obowiązek dokonać wszelkich napraw we własnym zakresie.
7. Na czas korzystania z przedmiotu najmu, odpowiedzialność za działania organizacyjne, opiekuńcze, dydaktyczne, zdrowie, życie i mienie uczestników i gości Najemcy, spoczywa na Najemcy.

**§ 7.**

**Obowiązki Wynajmującego:**

1. Sporządzanie i aktualizacja harmonogramów najmów, zgodnie z zasadami zawartych umów najmów.
2. Informowanie Najemcy o każdorazowym odwołaniu najmów z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego. Informację o odwołaniu najmów Wynajmujący przekazuje Najemcy drogą elektroniczną na minimum 24 godziny przed planowanym odwołaniem najmów.
3. Zapewnienie Najemcy możliwości korzystania z przedmiotu najmu w sposób, który nie koliduje z realizacją zadań statutowych oraz dydaktyczno-wychowawczych w ZS Nr 5 w Krakowie.
4. Zapewnienie Najemcy możliwości korzystania z mediów oraz wyposażenia w zakresie określonym warunkami zawartych umów najmu.
5. Przestrzeganie zasad wynikających z przepisów prawa o ochronie i przetwarzaniu danych osobowych.

**§ 8.**

**Zasady rozliczeń i płatności za dokonaną sprzedaż usług najmu i dzierżawy na cele użytkowe:**

1. Wynajmujący ustala płatność za wykorzystanie przedmiotu najmu przez Najemcę w formie miesięcznego czynszu płatnego z góry.
2. Czynsz ustalany jest jako iloczyn stawki i liczby godzin najmu za dany okres rozliczeniowy, na podstawie harmonogramu najmu zawartego w umowie najmu.
3. Transakcje sprzedaży dokumentowane są przy pomocy faktur VAT.
4. Faktury wystawiane są według następującego opisu:
	1. Sprzedawca: Gmina Miejska Kraków, Pl. Wszystkich Świętych 3-4, 31-004 Kraków, NIP: 676 101 37 17,
	2. Jednostka Wystawiające: Zespół szkól Nr 5, ul. J. Mackiewicza 15 , 31-214 Kraków,
	3. Nabywca: dane kontrahenta/najemcy.
5. Transakcje pomiędzy Jednostkami znajdujące się poza systemem rozliczeń VAT, dokumentowane są przy zastosowaniu not księgowych.
6. Szczegółowe zasady rozliczeń jak również wynajmu pomieszczeń, obowiązków spoczywających na Najemcy i Wynajmującym w zakresie rozliczeń i płatności, zawarte są w umowie najmu.
7. Działając w oparciu o Ustawę o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz.U. z 2018 r. poz. 470), Wynajmujący zastrzega sobie prawo do umieszczania danych o zaległościach płatniczych Najemcy w Krajowym Rejestrze Długów prowadzonym przez Biuro Informacji Gospodarczej oraz do windykacji zaległych należności.

**§ 9.**

**Pozostałe zasady:**

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do czasowego odwołania, zawieszenia lub zmiany korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu, w sytuacjach podyktowanych:
	1. względami technicznymi,
	2. koniecznością wykonania niezbędnych prac serwisowych, konserwacyjnych, napraw, remontów,
	3. względami bezpieczeństwa,
	4. względami organizacyjnymi,
	5. koniecznością wykonywania zadań statutowych, realizowanych przez Wynajmującego,
2. W zakresie spraw nieuregulowanych niniejszymi zasadami decyzje podejmuje Dyrektor ZS Nr 5 w Krakowie.

*Obowiązuje od 01.09.2019*