

UMOWA  
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 01.03.2022 r. pomiędzy:

**Gmina Szprotawa w imieniu i na rzecz której działa Zespół Szkół Ogólnokształcących w Szprotawie**

ul. Niepodległości 7, 67-300 Szprotawa, NIP 924-16-33-119, reprezentowanym przez:

1. **Dyrektora Zespołu Szkół Ogólnokształcących - Pana Bartosza Klimkowskiego,**
2. **przy kontrasygnacie Głównej Księgowej CUW - Pani Izabeli Tomczak**  
zwaną dalej „Wynajmującym”

a

**Stowarzyszeniem Absolwentów i Przyjaciół Liceum Ogólnokształcącego im. Bolesława Chrobrego w Szprotawie, ul. Niepodległości 7, 67-300 Szprotawa NIP: 924-17-96-608,**  
reprezentowanym przez:

1. **Prezesa Stowarzyszenia - Panią Agnieszkę Korupkę**
2. **Wiceprezesa Stowarzyszenia - Panią Sylwię Sklepińską**
3. **Członka Zarządu – Pana Roberta Wawryna**

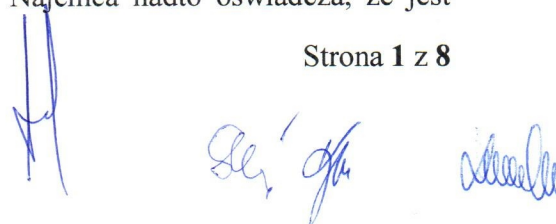
zwanym dalej „Najemcą”

zwanymi dalej łącznie „Stronami”

o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie decyzji Burmistrza Szprotawy z dnia 31.08.2021 r., znak: ROŚ.6844.3.2021 przysługuje mu w stosunku do nieruchomości gruntowej oznaczonej ewidencyjnie działką nr 338, zabudowanej budynkiem Zespołu Szkół Ogólnokształcących w Szprotawie położonej w Szprotawie przy ul. Niepodległości 7, dla którego Sąd Rejonowy w Żaganiu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ZG1G/00031413/2 prawo trwałego zarządu.
2. Najemca oświadcza, że na podstawie wpisu do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej pod numerem 0000228569 prowadzi nieodpłatną działalność statutową polegającą m.in. na zakładaniu i prowadzeniu szkół i placówek oświatowych i kształcących, doksztalcających i doskonalących dzieci, młodzież i dorosłych, w tym mieszkańców wsi i małych miast, działaczy społeczno-kulturalnych, spółdzielczych, oświatowych oraz współdziałanie z innymi organizacjami społecznymi i pozarządowymi na terenie kraju. Najemca nadto oświadcza, że jest



Organem Prowadzącym Społecznej Szkoły Podstawowej im. Bolesława Chrobrego w Szprotawie.

3. Najemca oświadcza, że Dyrektor Społecznej Szkoły Podstawowej im. Bolesława Chrobrego w Szprotawie jest umocowany przez Najemcę do składania wiążących oświadczeń w wykonaniu niniejszej umowy, na podstawie upoważnienia stanowiącego załącznik nr 4 do umowy.

## §2

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenia w budynku i obiekty sportowe znajdujące się na terenie Zespołu Szkół Ogólnokształcących w Szprotawie, o którym mowa w §1, wraz ze znajdującymi się w nim urządzeniami i wyposażeniem. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 5400 m<sup>2</sup>, a zakres i czynsz najmu został określony na podstawie oświadczenia Dyrektora Społecznej Szkoły Podstawowej im. Bolesława Chrobrego w Szprotawie z dnia 24.02.2022 r. stanowiące załącznik nr 1 do umowy oraz kwot wynikających z zarządzenia Dyrektora Zespołu Szkół Ogólnokształcących w Szprotawie stanowiącego załącznik nr 2 do umowy. Szczegółowe zestawienie pomieszczeń, obiektów sportowych, urządzeń i wyposażenia oddawanych w ramach niniejszej umowy w najem określa załącznik nr 3 do umowy.

## §3

1. Czynsz najmu za przedmiot umowy określony w § 2 i w załączniku nr 5 ustalony zgodnie ze stawkami jednostkowymi wynikającymi z zarządzenia Dyrektora Zespołu Szkół Ogólnokształcących w Szprotawie o którym mowa w § 2, wynosi 18588,99 zł brutto miesięcznie (w tym 23% VAT) , z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku braku korzystania w danym miesiącu obowiązywania umowy przez Najemcę z pomieszczeń zajmowanych na zajęcia lekcyjne w klasach 4-8, Najemca uprawniony jest do zgłoszenia tego faktu Wynajmującemu w ostatnim dniu danego miesiąca, składając w tym zakresie oświadczenie i załączając do niego wydruk z dziennika elektronicznego potwierdzający zajęcia niezrealizowane w tym miesiącu w ww. klasach. W przypadku gdy ostatni dzień danego miesiąca jest dniem wolnym, Najemca zobowiązany jest złożyć oświadczenie w ostatnim roboczym dniu danego miesiąca. §3 punkt 2 nie ma zastosowania w przypadku dni „dyrektorskich”, ferii, wakacji, a także w zakresie dni wyłączonych ustawowo z kalendarza roku szkolnego.
3. W przypadku braku złożenia przez Najemcę w terminie o którym mowa w ust. 2 oświadczenia wraz z załącznikami, Wynajmujący obciąży Najemcę czynszem najmu w wysokości określonej w ust. 1.

4. Wynajmujący w każdym miesiącu obowiązywania umowy wystawiać będzie i przekazywać Najemcy fakturę, której termin płatności każdorazowo wynosić będzie do 14 dni od dnia jej otrzymania.
5. Najemca będzie korzystał z przedmiotu najmu określonego w § 2 i w załączniku nr 3 od poniedziałku do piątku w godz. 7:00 – 16:00. Korzystanie przez Najemcę z przedmiotu umowy po godzinie 16:00 albo w większym wymiarze niż wymiar określony dla przedmiotu umowy wskazanego w § 2, jest możliwe za pisemną zgodą Wynajmującego wyrażaną na wniosek w którym określona musi zostać liczba godzin planowanego korzystania oraz pomieszczenia, które mają zostać zajęte spośród udostępnianych w ramach umowy. Każdorazowo w przypadku dodatkowego korzystania ponad godziny podane powyżej, Najemca w ostatnim dniu danego miesiąca, zobowiązany jest złożyć oświadczenie o faktycznej liczbie godzin wykorzystywania dodatkowych pomieszczeń na podstawie zgody Wynajmującego. W przypadku gdy ostatni dzień danego miesiąca jest dniem wolnym, Najemca zobowiązany jest złożyć oświadczenie w ostatnim roboczym dniu danego miesiąca. W przypadku braku złożenia przez Najemcę w terminie o którym mowa powyżej, oświadczenia, Wynajmujący obciąży Najemcę czynszem najmu ustalonym na podstawie danych zawartych we wniosku o którym mowa powyżej.
6. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, płatny jest przez Najemcę przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: **86 1020 5460 0000 5102 0187 3538**
7. Za dzień zapłaty czynszu najmu uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. W przypadku gdy Najemca opóźnia się w zapłacie czynszu najmu, Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.
9. Strony zgodnie postanawiają i wyrażają zgodę na waloryzację czynszu najmu jeden raz w każdym roku obowiązywania umowy o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana czynszu najmu spowodowana waloryzacją nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy, a jedynie zawiadomienia dokonanego przez Wynajmującego na piśmie pod rygorem nieważności. Zwaloryzowana wysokość czynszu najmu obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca otrzymał pismo o wysokości i podstawie waloryzacji. Pierwsza waloryzacja czynszu najmu może nastąpić po upływie roku od dnia zawarcia umowy tj. w 2023 r.
10. Najemca wpłaci w dniu zawarcia umowy Wynajmującemu kaucję gwarancyjną w wysokości 3000 zł (słownie: trzy tysiące złotych). Kaucja zostanie wpłacona na rachunek bankowy Wynajmującego nr **86 1020 5460 0000 5102 0187 3538**.

11. Kaucja, o której mowa w ust. 11 podlega zaliczeniu w całości lub w części na poczet zaległości w zapłacie należności z tytułu czynszu i innych opłat. Po zaspokojeniu należności Wynajmującego z tytułu należności jak również w sytuacji wygaśnięcia umowy, kaucja lub jej część zostanie zwrócona w terminie 1 miesiąca od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy na rachunek wskazany przez Najemcę na piśmie.

#### §4

Przedmiot najmu, określony w § 2 i w załączniku nr 3, służyć będzie Najemcy wyłącznie jako siedziba Społecznej Szkoły Podstawowej im. Bolesława Chrobrego i do działalności edukacyjnej i wychowawczej w Społecznej Szkole Podstawowej im. Bolesława Chrobrego, w budynku Zespołu Szkół Ogólnokształcących im. Bolesława Chrobrego w Szprotawie. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności nie jest uprawniony do zmiany przedmiotu działalności o którym mowa powyżej i sposobu wykorzystania przedmiotu umowy.

#### §5

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności czynić w przedmiocie umowy określonym w § 2 i w załączniku nr 3 ulepszeń, modernizacji i adaptacji. Najemca każdorazowo występując z pisemnym wnioskiem do Wynajmującego winien do niego załączyć dokumentację techniczną (projekty, opisy zmian i ich zakres, harmonogram i planowany sposób wykonania prac), przygotowaną na koszt Najemcy przez specjalistów posiadających odpowiednie uprawnienia, wraz z wymaganymi zgodami, zezwoleniami, zaświadczeniami i pozwoleniami, chyba że konieczność uzyskania takich zgód, zezwoleń, zaświadczeń i pozwoleń będzie pozostawać w gestii Wynajmującego albo nie będzie wymagana. Wynajmujący przedstawi Najemcy swoje stanowisko w terminie 14 dni roboczych od daty otrzymania wniosku dotyczącego wykonania ww. prac.
2. Najemca, w przypadku uzyskania zgody od Wynajmującego o której mowa w ust. 1, zobowiązuje się nie podejmować działań sprzecznych z uzyskaną zgodą, jak też zapewnić, aby prace były wykonywane w sposób niezakłócający normalnego funkcjonowania Zespołu Szkół Ogólnokształcących im. Bolesława Chrobrego w Szprotawie.
3. Brak zgody, o której mowa w ust. 1 pozbawia Najemcę prawa do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu, na co Najemca wyraża zgodę, zrzekając się roszczeń w takim zakresie.
4. Drobne nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu umowy określonego w § 2 i w załączniku nr 3 obciążają Najemcę.

5. Najemca nie może, bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, oddać osobie trzeciej przedmiot umowy określony w § 2 i w załączniku nr 3 do używania w całości lub w części.
6. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem umowy określonym w § 2 i w załączniku nr 3 i stwierdza, że znajduje się on w stanie zdatnym do umówionego użytku.
7. Najemca zobowiązuje się do zachowania przedmiotu umowy określonego w § 2 i w załączniku nr 3 w stanie nie pogorszonym.
8. Najemca korzystając z przedmiotu umowy określonego w § 2 i w załączniku nr 3 zobowiązany jest do:
  - 1) zabezpieczenia mienia Najemcy we własnym zakresie,
  - 2) przestrzegania przepisów bhp i p.poż. ,
  - 3) ponoszenia odpowiedzialności za osoby korzystające z oferty Społecznej Szkoły Podstawowej im. Bolesława Chrobrego w Szprotawie.
9. Najemca przejmuje odpowiedzialność za przedmiot umowy określony w § 2 i w załączniku nr 3 oraz zobowiązuje się do pokrycia kosztów powstałych zniszczeń w trakcie użytkowania przedmiotu najmu, pod warunkiem, że do zniszczeń doszło z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
10. Strony zgodnie oświadczają i potwierdzają, że Najemca w przedmiocie umowy określonym w § 2 i w załączniku nr 3 prowadził będzie działalność o której mowa w § 4 na własny rachunek i na własną odpowiedzialność, ponosząc w pełnym zakresie koszty tej działalności, jak również odpowiedzialność za skutki ewentualnych zdarzeń powstałych przy prowadzeniu tej działalności.
11. Wynajmujący dołoży wszelkich starań, żeby zapewnić określone w umowie warunki korzystania przez Najemcę z przedmiotu umowy, niemniej jednak Wynajmujący nie będzie odpowiadał za zakłócenia w dostępie do przedmiotu umowy spowodowane przyczynami, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
12. Wynajmującemu przysługuje prawo kontroli i wstępu raz w miesiącu do zajmowanych w ramach umowy pomieszczeń w celu sprawdzenia stanu przedmiotu umowy w godzinach od 8:00 do 15:00, w terminie uzgodnionym na piśmie z Najemcą i w obecności przedstawiciela Najemcy.

## §6

1. Niniejsza umowa została zawarta na czas określony od dnia 01.03.2022 r. do dnia 31.01.2025r.
2. Wydanie przedmiotu umowy określonego w § 2 i w załączniku nr 3, jak i jego zwrotne przekazanie potwierdzone zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym uwzględniającym wyposażenie należące na dzień zawarcia umowy do Najemcy.

3. Najemca po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy zobowiązany jest do przywrócenia przedmiotu umowy określonego w § 2 i w załączniku nr 3, do stanu pierwotnego zgodnego z opisem w protokole zdawczo-odbiorczym, opróżnienia go z przedmiotów do niego wniesionych przez Najemcę w stosunku do których posiada prawa własności lub obligacyjne.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za majątek ruchomy Najemcy, wniesiony do przedmiot umowy określonego w § 2 i w załączniku nr 3. Ubezpieczenie majątku ruchomego wniesionego do przedmiotu umowy określonego w § 2 i w załączniku nr 3, obciąża Najemcę.
5. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku gdy w okresie obowiązywania umowy konieczne będzie dokonanie napraw i konserwacji w przedmiocie umowy określonym w § 2 i w załączniku nr 3, za które odpowiedzialny jest Wynajmujący, Najemca zapewni prawo swobodnego wstępu do zajmowanych pomieszczeń pod warunkiem uprzedniego poinformowania na piśmie Najemcy przez Wynajmującego.

#### §7

1. Umowa rozwiązana może być przez strony w drodze porozumienia w każdym czasie.
2. Wynajmujący może umowę rozwiązać z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca, w przypadku:
  - 1) gdy pomieszczenia stanowiące przedmiot umowy stały się niezbędne dla Wynajmującego z uwagi na wzrost liczby oddziałów o minimum 3 w Zespole Szkół Ogólnokształcących im. Bolesława Chrobrego w Szprotawie ponad stan istniejący na dzień zawarcia umowy,
  - 2) odmowy podpisania przez Najemcę aneksu w zakresie zmiany stawki czynszu najmu
  - 3) zaistnienia ważnych przyczyn po stronie Wynajmującego.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym, w przypadku:
  - 1) gdy Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim pisemnym wezwaniu do uiszczenia należności w terminie jednego miesiąca,
  - 2) gdy przedmiot umowy stanie się niezbędny do realizacji zadań statutowych Zespołu Szkół Ogólnokształcących w Szprotawie,
  - 3) zmiany sposobu wykorzystania przedmiotu umowy określonego w § 2 i w załączniku nr 3 bez wymaganej zgody Wynajmującego,

- 4) oddania przedmiotu umowy określonego w § 2 i w załączniku nr 3 do korzystania innym podmiotom, w formie odpłatnej lub nieodpłatnej, na jakiegokolwiek podstawie prawnej bez wymaganej zgody Wynajmującego,
- 5) dokonania prac adaptacyjnych, remontowych czy modernizacji przedmiotu umowy określonego w § 2 i w załączniku nr 3, bez wymaganej zgody Wynajmującego,

Oświadczenie o rozwiązaniu umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4. Najemca przekaże zwrotnie Wynajmującemu przedmiot umowy w terminie do 7 dni roboczych liczonych od dnia zakończenia okresu najmu. Przekazanie potwierdzone zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym.
5. Z dniem zakończenia najmu Najemca przekaże zwrotnie przedmiot umowy czysty, w stanie przywróconym do stanu pierwotnego wynikającego z umowy z dnia 01.03.2022, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
6. W dniu przekazania przedmiotu umowy Najemca zwróci Wynajmującemu wszystkie posiadane klucze do przedmiotu umowy.
7. Strony zgodnie postanawiają o uprawnieniu Wynajmującego do wiążącego wskazania Najemcy, w przypadku prowadzenia prac remontowych, czasowego wyłączenia możliwości korzystania z budynku Zespołu Szkół Ogólnokształcących w Szprotawie z przyczyn od stron niezależnych, siły wyższej, w tym z powodu awarii systemu ogrzewania Wynajmujący uprawniony jest do wskazania Najemcy innych pomieszczeń umożliwiających Najemcy prowadzenie działalności przez Społeczną Szkołę Podstawową im. Bolesława Chrobrego w Szprotawie na terenie miasta Szprotawy. W sytuacji o której mowa powyżej czynsz najmu pozostaje bez zmian.

#### §8

1. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o zmianach prawnych i faktycznych swego statusu oraz działalności mających istotne znaczenie dla łączącej strony umowy najmu.
2. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie będzie umieszczać ani wystawiać na zewnątrz budynku Zespołu Szkół Ogólnokształcących w Szprotawie o którym mowa w § 1 żadnego oznakowania, z zastrzeżeniem, że Najemcy przysługuje prawo do posadowienia na własny koszt oznaczenia zawierającego jego logotyp i nazwę na tablicy umieszczonej przy wejściu do budynku, w miejscu wskazanym przez Wynajmującego w dniu zawarcia umowy. Wskazane miejsce jest dla Najemcy wiążące i nie może zostać samodzielnie przez Najemcę zmienione.

## §9

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Integralnymi częściami umowy są jej załączniki w postaci:
  - a) Załącznik numer 1: Oświadczenie Dyrektora Społecznej Szkoły Podstawowej im. Bolesława Chrobrego z dnia 24.02.2022 w zakresie wynajmowanych pomieszczeń
  - b) Załącznik numer 2: Zarządzenie Dyrektora Zespołu Szkół Ogólnokształcących dotyczące obowiązujących stawek najmu lokalu użytkowego
  - c) Załącznik numer 3: Zestawienie pomieszczeń stanowiących zakres najmu lokalu użytkowego
  - d) Załącznik numer 4: Upoważnienie Dyrektora Społecznej Szkoły Podstawowej im. Bolesława Chrobrego do składania wiążących oświadczeń w wykonaniu umowy
  - e) Załącznik numer 5: Przeliczenia na podstawie stawek wynikających z Zarządzenia Dyrektora Zespołu Szkół Ogólnokształcących obowiązujących od dnia 6 grudnia 2021 na podstawie oświadczenia Dyrektora Społecznej Szkoły Podstawowej im. Bolesława Chrobrego w Szprotawie z dnia 24 lutego 2022.
  - f) Załącznik numer 6: Protokół zdawczo – odbiorczy lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu lokali użytkowych będących przedmiotem najmu

## §10

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego.

## §11

Spory mogące wynikać w związku z wykonaniem przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu dla siedziby Wynajmującego.

## §12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Najemcy i Wynajmującego

DYREKTOR  
Zespołu Szkół/Ogólnokształcących  
im. Bolesława Chrobrego w Szprotawie  
.....  
mgr Bartosz Klimkowski  
Wynajmujący

Agnieszka Kowicka  
Najemca  
Sylwia Zlepilska  
Robert Wasyl

ZESPÓŁ SZKÓŁ OGÓLNOKSZTAŁCĄCYCH  
im. Bolesława Chrobrego  
ul. Niepodległości 7, 67-300 Szprotawa  
tel. 68/376 25 66, fax 68/ 376 45 94  
NIP 924-16-04-804 Regon 978056701

GLÓWNY KSIĘGOWY  
CENTRUM USŁUG WSPÓLNYCH  
w Szprotawie  
Izabela Tomczak