

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu 2022 roku w Dębnie pomiędzy Gminą Dębno, ul. M. J. Piłsudskiego 5, 74-400 Dębno, NIP: 597-162-76-49 w imieniu której działa: Szkoła Podstawowa nr 3 im. J. Dąbrowskiego w Dębnie ul. Słowackiego 21, 74-400 Dębno reprezentowaną przez Małgorzatę Matkowską – dyrektora szkoły zwanego w dalszej treści umowy „Wynajmującym”,

a

....., z siedzibą w, w dalszej treści umowy „Najemcą” następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest trwałym zarządcą nieruchomości zabudowanej budynkiem szkoły i boiskiem sportowym oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 568 o powierzchni 0,4500 ha, położona w obrębie 0013 Dargomyśl gm. Dębno dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu prowadzi Księgę Wieczysta nr KW SZ1M/00040147/1.
2. Wynajmujący oświadcza, że posiadany przez niego wskazany w ust. 1 tytuł prawny do nieruchomości jest wolny od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń uniemożliwiających zawarcie niniejszej umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje do używania budynek szkoły o powierzchni 494 m² wraz z boiskiem, a Najemca przyjmuje go w najem.
2. Przedmiot najmu najemca przeznaczy na cele oświatowe:
3. Najemca będzie korzystał z boiska w godzinach swojej działalności, a w pozostałym czasie boisko będzie udostępniane do korzystania mieszkańcom miejscowości Dargomyśl.

§ 3

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania cały budynek, o którym mowa w § 1, wraz ze znajdującymi się w nim urządzeniami i wyposażeniem, których szczegółowy wykaz znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
2. Stan techniczny budynku oraz wszystkich pomieszczeń będących przedmiotem najmu stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż 3 dni. Wzór protokołu przekazania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od r. do r.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu określonego w § 1 wraz z urządzeniami i wyposażeniem budynku zgodnie z ich przeznaczeniem i celem określonym w § 2 pkt. 2 umowy, przestrzegając przepisów bhp i p.poż.
2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw oraz usuwania wszelkich awarii przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
3. Najemca nie może bez zgody wynajmującego zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji, a także czynić nakładów innych niż konieczne.
4. Jeżeli Najemca poczyni bez zgody Wynajmującego nakłady inne niż konieczne nie będą one podlegały rozliczeniom, a Wynajmujący będzie mógł według swojego uznania zatrzymać wyniki z nakładów ulepszenia albo żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego. Nakłady inne niż konieczne poczynione za zgodą Wynajmującego będą podlegały rozliczeniom jedynie w przypadku, gdy będą zwiększały wartość przedmiotu najmu w chwili jego zwrotu i w kwocie nie przekraczającej zwiększenia jego wartości, przy czym również w takim przypadku Wynajmujący będzie mógł żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego.
5. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego lub odpłatnego używania lub korzystania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.

6. Najemca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot najmu w należyтым porządku i czystości na własny koszt.
7. Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu najmu w sposób najmniej uciążliwy dla użytkowników nieruchomości sąsiednich.
8. Najemca jest zobowiązany ponosić wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu najmu, przez czas trwania umowy.
9. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu w związku z realizacją niniejszej umowy, w tym również za szkody wyrządzone przez osoby trzecie przebywające na terenie nieruchomości o której mowa w § 1, w związku z działalnością prowadzoną w przedmiocie najmu przez Najemcę.
10. Najemca zobowiązuje się do zapłaty podatku od nieruchomości zgodnie z otrzymaną decyzją Burmistrza Gminy Dębno.
11. Najemca zobowiązuje się do podpisania umowy z dostawcą energii elektrycznej, dostawcą wody i odbiorcą ścieków oraz odbiorcą odpadów komunalnych.
12. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć przedmiot najmu od ognia innych zdarzeń losowych oraz od następstw innych zdarzeń oraz utrzymać to ubezpieczenie w czasie trwania umowy z sumą ubezpieczenia co najmniej odpowiadającą wartości odtworzeniowej budynku tj. 3.700.000,00 zł i wartości odtworzeniowej boiska tj. 850 000 zł.
13. Najemca ubezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt ruchomości wprowadzone do przedmiotu najmu oraz inne składniki majątkowe wniesione do przedmiotu najmu oraz utrzymać to ubezpieczenie w czasie trwania umowy.
14. Najemca jest zobowiązany do wykonywania kontroli okresowej stanu technicznego budynku, instalacji oraz przewodów kominowych zgodnie z art. 62 pkt. 1 Ustawy – Prawo Budowlane.
15. Najemca jest zobowiązany do ogrzewania budynku we własnym zakresie.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJACEGO

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot najmu określony w § 2 umowy do korzystania.
2. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3- dniowym uprzedzeniem.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone Najemcy w związku z realizacją niniejszej umowy, powstałe na skutek zdarzeń losowych.

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 7

1. Tytułem czynszu Najemca zapłaci miesięcznie plus VAT wg obowiązującej stawki na dzień wymagalności płatności za 1 m² budynku.
Czynsz będzie płatny na podstawie faktury wystawionej do 10 dnia każdego miesiąca w ciągu 14 dni.
2. Za media takie jak: energia elektryczna, woda, odbiór ścieków i wywóz nieczystości – najemca zapłaci zgodnie z otrzymaną fakturą.
4. Czynsz będzie waloryzowany, bez konieczności zmiany umowy raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług podany przez GUS za poprzedni rok ze skutkiem od lutego każdego roku.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe wraz z rekompensatą ze koszty odzyskiwania należności na podstawie art.10 ustawy z 08.03.2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz.U. 2013 poz.403).

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 8

1. Każda ze stron ma prawo rozwiązać umowę za wypowiedzeniem z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania

terminów wypowiedzenia, w przypadku:

- zalegania przez Najemcę z zapłatą za jeden okres płatności: czynszu lub innych opłat, o których mowa w § 7;
 - oddania przedmiotu najmu u w podnajem, albo bezpłatnego lub odpłatnego używania lub korzystania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego;
 - używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem;
3. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym w dniu rozwiązania umowy. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będących wynikiem prawidłowego używania.
 4. Podstawą ustalenia stanu technicznego budynku, o którym mowa w § 2 będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony w dniu wydania przedmiotu najmu.
 5. Wszystkie faktury otrzymane po rozwiązaniu umowy najmu, a dotyczące okresu najmu pokrywa Najemca.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca