**UMOWA DZIERŻAWY**

Zawarta w dniu ………………………. pomiędzy:

Gminą Miastem Ustka - Szkołą Podstawową nr l w Ustce reprezentowaną przez:

Dyrektora szkoły - Bogumiłę Lenard, działającą na podstawie pełnomocnictwa Burmistrza Miasta Ustka z dnia 25.06.2014r. (Zarządzenie Nr 0050.SOKS.111.2014)

przy kontrasygnacie Głównego Księgowego - Anny Skowron

zwanym dalej „WYDZIERŻAWIAJĄCYM”,

a:

............................................., reprezentowanym przez ............................, zwanym dalej „DZIERŻAWCĄ".

§1

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY oddaje w dzierżawę na okres od dnia 01 lipca 2015 roku do 25 sierpnia 2015 roku część budynku Szkoły Podstawowej nr l położonej w Ustce przy ul.Darłowskiej 18, z przeznaczeniem na kolonie.

2. Przedmiotem dzierżawy są n/w pomieszczenia:

* 12 sal lekcyjnych bez zapleczy, tj.sale nr 8,10,12,13,15,16,28,29,31,33,43,45;
* gabinet lekarski;
* pokój nauczycielski;
* świetlica szkolna i świetlica terapeutyczna - bez zapleczy;
* aula;
* blok sportowy;
* boisko, teren zielony.

3. DZIERŻAWCA oświadcza, że lokalizacja budynku szkolnego oraz ilość i rozkład pomieszczeń wymienionych §1 pkt 2 jest mu znana.

4. Przedmiot dzierżawy przeznaczony jest do zorganizowania kolonii dla 80 osób podczas trwania jednego turnusu.

5. Dzierżawą nie jest objęta stołówka szkolna.

6. Wynajęcie dodatkowych pomieszczeń przez DZIERŻAWCĘ, nie ujętych w niniejszej umowie, może nastąpić wyłącznie na podstawie aneksu do niniejszej umowy, za dodatkową odpłatnością.

§2

1. Czynsz za dzierżawę nieruchomości od dnia 01 lipca 2015 roku do dnia 25 sierpnia  
   2015 roku wynosi: należność netto: ............ zł + VAT. Wadium, stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania umowy, w wysokości 8.000 zł /słownie osiem tysięcy 00/100/ wpłacone przed podpisaniem umowy.
2. Strony ustalają, że czynsz dzierżawny płatny jest w następujących terminach:

- 20% - do 30 czerwca 2015 roku

należność netto: ..............zł

podatek VAT 23%: ............. zł

należność brutto: **.............. zł**

(słownie złotych: ...........................................)

Wpłacone wadium podlega zaliczeniu na poczet I raty należności za czynsz dzierżawny.

- 40% - do 20 lipca 2015 roku

należność netto: ............ zł

podatek VAT 23%: ............. zł

należność brutto: **.............. zł**

(słownie złotych: ........................................)

- 40% - do 15 sierpnia 2015 roku

należność netto: .............. zł

podatek VAT 23%: ........... zł

należność brutto: **............... zł**

(słownie złotych: ........................................)

3. Stawki czynszu dzierżawnego nie obejmują opłat za usługi komunalne, dostarczanie energii elektrycznej, energii cieplnej i wody.

4. Czynsz płatny jest przelewem na konto szkoły w BS-Ustka nr 92 9315 0004 0000 6709 2000 0090.

5. Strony ustalają, że za termin zapłaty uznaje się datę uznania rachunku bankowego WYDZIERŻAWIAJĄCEGO i do tego dnia naliczane będą ewentualne odsetki za zwłokę.

§3

1. W okresie kolonii letnich trwających od dnia 01 lipca 2015 roku do dnia 25 sierpnia 2015 roku koszty mediów w postaci energii elektrycznej, energii cieplnej i wody oraz usługi odprowadzenia ścieków i nieczystości stałych ponosić będzie DZIERŻAWCA.
2. Zasady rozliczania kosztów mediów:

* **energia elektryczna** - wg odczytu podlicznika szkolnego; koszt zostanie pomniejszony o naliczone zużycie energii przez sklepik szkolny /kopia rozliczenia zostanie dołączona do faktury/. DZIERŻAWCA zostanie obciążony wg ceny l kWh wynikającej z faktur wystawionych przez dostawców energii.
* **energia cieplna -** wg obciążenia wystawionego przez dostawcę "Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej EMPEC Ustka; koszt zostanie pomniejszony o naliczone zużycie energii przez sklepik szkolny i stołówkę szkolną /kopia rozliczenia zostanie dołączona do faktury dla Dzierżawcy/.
* **woda i ścieki -** wg obciążenia wystawionego przez dostawcę "WODOCIĄGI Ustka"; koszt zostanie pomniejszony o naliczone zużycie wody i ścieków przez sklepik szkolny i stołówkę szkolną /kopia rozliczenia zostanie dołączona do faktury dla Dzierżawcy/.
* **wywóz nieczystości** – DZIERŻAWCA jest zobowiązany zawrzeć umowę na wywóz nieczystości we własnym zakresie i przedłożyć jej kserokopię przy podpisywaniu niniejszej umowy.

2. Odczytu liczników dokonają przedstawiciele obu stron i sporządzą w tym zakresie protokoły z odczytów, które będą stanowiły integralne części niniejszej umowy. Liczniki zostaną odczytane także w trakcie trwania umowy, tj. rano w dniu 01.08, w celu dokonania obciążenia za lipiec.

1. Należności za media płatne będą w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktur przez WYDZIERŻAWIAJACEGO.
2. DZIERŻAWCA upoważnia WYDZIERŻAWIAJACEGO do wystawiania faktur VAT bez konieczności potwierdzenia ich odbioru.
3. Ponadto DZIERŻAWCA jest zobowiązany do dbałości o teren zielony wokół szkoły, w tym do koszenia trawy na całych terenach zielonych przynależnych do szkoły łącznie z parkingiem, na własny koszt i zabezpieczonym we własnym zakresie sprzętem, przynajmniej raz w miesiącu.

§4

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia jeżeli: DZIERŻAWCA dopuści się zwłoki w zapłacie czynszu lub opłat za media, powyżej 7 dni oraz w przypadku prowadzenia działalności uciążliwej dla otoczenia lub nie wywiązania się z pozostałych warunków umowy.
2. W przypadku zwłoki w uiszczeniu czynszu, opłat za media DZIERŻAWCA zapłaci ustawowe odsetki.

§5

1. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do wykonywania swego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i zobowiązany jest używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zobowiązany jest do jego utrzymania w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym.
2. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do utrzymania czystości na wydzierżawianej nieruchomości.
3. DZIERŻAWCA ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów w zakresie ochrony środowiska i p/ pożarowych.
4. W przypadku stwierdzenia pogorszenia stanu technicznego obiektów niebędącego następstwem zwykłego użytkowania (dewastacja, brak troski o stan techniczny), DZIERŻAWCA pokryje rzeczywiste szkody, jakie poniesie WYDZIERŻAWIAJĄCY. Wszystkie szkody zostaną ujęte w protokole zdawczo-odbiorczym, zostaną naprawione przez Wydzierżawiającego i refakturowane na Dzierżawcę. Kopie faktur za naprawy zostaną dołączone do refaktur. W przypadku konieczności odmalowania ścian w budynku, DZIERŻAWCA zobowiązuje się do użycia farb których rodzaj, producent i kolor zostanie wskazany przez WYDZIERZAWIAJĄCEGO. Będą to farby, którymi aktualnie pokryte są ściany, co WYDZIERŻAWIAJĄCY jest w stanie udokumentować.
5. DZIERŻAWCA przyjmuje na siebie całkowitą materialną odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy, za jego zabezpieczenie (w tym przeciwpożarowe i przeciwwłamaniowe) i nie może z tego tytułu wnosić roszczeń w stosunku do WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.

§6

1. Nakłady poniesione przez DZIERŻAWCĘ na zagospodarowanie wydzierżawianego terenu oraz przygotowanie do kolonii leżą po stronie DZIERŻAWCY i nie podlegają zwrotowi przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO po wygaśnięciu niniejszej umowy.
2. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do prowadzenia działalności określonej w umowie zgodnie z przepisami obowiązującymi przy organizacji wypoczynku dzieci i młodzieży.
3. Uzyskanie wszelkich opinii i uzgodnień dotyczących dzierżawionej nieruchomości np.: opinii sanitarnej, przyłączy energetycznych, ppoż. DZIERŻAWCA zobowiązany jest zabezpieczyć we własnym zakresie i na własny koszt.

§7

1. DZIERŻAWCA nie może oddawać w dzierżawę, najem, użyczać lub poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim pod rygorem wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.

2. DZIERŻAWCA przyjmuje do wiadomości, że WYDZIERŻAWIAJĄCY zawarł całoroczne umowy dzierżawy Sklepiku szkolnego oraz Stołówki szkolnej. W związku z tym w okresie trwania niniejszej umowy DZIERŻAWCA zobowiązuje się umożliwić swobodne korzystanie z wejścia głównego oraz korytarza szkolnego na parterze budynku klientom Sklepiku i Stołówki, w godzinach funkcjonowania obu punktów, bez ograniczeń i bez jakiejkolwiek odpłatności.

§8

WYDZIERŻAWIAJĄCEMU służy w każdym czasie prawo przeprowadzenia kontroli przedmiotu dzierżawy.

§9

DZIERŻAWCA odpowiada za wyrządzone z jego winy szkody i straty wynikłe w trakcie dzierżawy, poniesione przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.

§10

W przypadku stwierdzenia przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO niedotrzymania przez DZIERŻAWCĘ warunków niniejszej umowy, umowa ulega rozwiązaniu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§11

W przypadku rozwiązania umowy z winy DZIERŻAWCY i zwłoki w wydaniu nieruchomości, WYDZIERŻAWIAJĄCY dokona opróżnienia nieruchomości na koszt i ryzyko DZIERŻAWCY.

§12

1. Po zakończeniu umowy DZIERŻAWCA jest zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki.
2. DZIERŻAWCA zobowiązany jest wydać WYDZIERŻAWIAJĄCEMU przedmiot dzierżawy w terminie określonym w §12 pkt 4 .
3. Potwierdzeniem dokonania przekazania i zwrotu przedmiotu dzierżawy jest protokół zdawczo - odbiorczy, podpisany przez obie strony.
4. Przekazanie szkoły DZIERŻAWCY zostanie dokonane 26 czerwca 2015r., a oddanie WYDZIERŻAWIAJĄCEMU w dniu 26 sierpnia 2015r.

§13

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§14

Rozstrzyganie ewentualnych sporów wynikłych w trakcie trwania niniejszej umowy, a nieuregulowanych postanowieniami tej umowy, nastąpi przed sądem właściwym według siedziby WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.

§15

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§16

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednakowych egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

………………………………. ……………………………….

DZIERŻAWCA WYDZIERŻAWIAJĄCY