

UMOWA DZIERŻAWY NR .../2026

zawarta w dniu 2026 roku w Pucku pomiędzy:

Szkołą Podstawową im. Mariusza Zaruskiego w Pucku, ul. Przebendowskiego 27,
reprezentowaną przez:

Zdzisława Pruchniewskiego – Dyrektora Szkoły

zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....

reprezentowaną przez:

-

zwaną dalej „Dzierżawcą”

§ 1

Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa budynków Szkoły Podstawowej w Pucku usytuowanych – budynek A przy ul. Przebensowskiego 27 i budynek B przy ul. Nowy Świat 12 na okres letnich wakacji szkolnych w latach 2026 – 2031”.

§ 2

1. Czynsz określa się na kwotę zł brutto (słownie złotych:) w każdym roku obowiązywania umowy tj. 2026 - 2031. W latach 2027-2031 kwota ulegnie zwiększeniu o wskaźnik inflacji przekazany przez GUS na każdy rok.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia czynszu w następujących ratach:
 - a) **I rata w wysokości 20% całkowitej kwoty** – płatny do dnia 30 czerwca każdego roku,
 - b) **II rata w wysokości 40% całkowitej kwoty** – płatna do dnia 31 lipca każdego roku,
 - c) **pozostała część czynszu** – płatna do dnia 31 sierpnia każdego roku.
3. Dzierżawca dokonuje wpłaty na konto bankowe nr 35124010371111001163864641.
4. W razie opóźnienia w płaceniu świadczeń określonych w § 5 ust. 1 i 2 umowy, Dzierżawiający ma prawo naliczyć Dzierżawcy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 3

1. Dodatkowe zobowiązania Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązuje się, w każdym roku obowiązywania umowy, do poniesienia nakładów na rzecz Wydierżawiającego o wartości nie niższej niż 30 000 zł brutto (słownie: trzydzieści tysięcy złotych) rocznie.
2. Nakłady mogą obejmować wyłącznie
 - 1) remont lub modernizację pomieszczeń budynku Szkoły,
 - 2) prace odtworzeniowe lub modernizacyjne instalacji,
 - 3) zakup wyposażenia lub sprzętu dydaktycznego,
 - 4) inne prace lub zakupy związane bezpośrednio z działalnością Szkoły.

3. Zakres rzeczowy nakładów w danym roku ustalany będzie w formie pisemnego uzgodnienia pomiędzy Dzierżawcą a Dyrektorem Szkoły, w granicach katalogu określonego w ust. 2 oraz do wysokości kwoty wskazanej w ust. 1.
4. Nakłady zostaną wykonane do dnia 30 listopada każdego roku kalendarzowego.
5. Wartość poniesionych nakładów potwierdzają faktury lub rachunki wystawione na Dzierżawcę oraz protokół odbioru podpisany przez Dyrektora Szkoły.
6. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu oraz przechodzą nieodpłatnie na własność Dzierżawcy z chwilą ich wykonania.
7. Dzierżawca zobowiązuje się, w każdym roku obowiązywania umowy, do zorganizowania w miesiącu czerwcu nieodpłatnych zajęć wodnych (windsurfing, kitesurfing, nauka pływania) dla uczniów Szkoły.
8. Łączny wymiar zajęć wynosi nie mniej niż 480 osobogodzin rocznie (zajęcia czterogodzinne dla grupy 120 uczniów).
9. Harmonogram zajęć zostanie uzgodniony ze Szkołą do dnia 31 maja danego roku.
10. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za organizację zajęć, w tym w szczególności za:
 - a) wykwalifikowaną kadrę posiadającą wymagane uprawnienia instruktorskie oraz niekaraną za przestępstwa umyślne, w szczególności przeciwko życiu i zdrowiu, wolności seksualnej oraz przestępstwa przeciwko małoletnim, potwierdzone stosownym oświadczeniem lub informacją z Krajowego Rejestru Karnego,
 - b) zapewnienie odpowiedniego sprzętu,
 - c) przestrzeganie przepisów BHP oraz przepisów dotyczących bezpieczeństwa dzieci i młodzieży,
 - d) posiadanie aktualnego ubezpieczenia OC obejmującego prowadzenie zajęć.
11. Niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań, o których mowa w niniejszym paragrafie, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wniesienia kaucji na zabezpieczenie mienia szkolnego w wysokości 40 000 zł (słownie: czterdzieści tysięcy złotych), w terminie do 15 czerwca w każdym roku trwania umowy, na rachunek bankowy nr 35124010371111001163864641.
2. Kaucja stanowi zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wydierżawiającemu wynikających z niniejszej umowy, w szczególności z tytułu:
 - a) uszkodzenia, zniszczenia lub pogorszenia stanu technicznego mienia szkolnego,
 - b) niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków określonych w umowie,
 - c) zaległości w opłatach należnych na podstawie niniejszej umowy.
3. Kaucja podlega zwrotowi w terminie do 30 dni, po protokolarnym zdaniu przedmiotu dzierżawy oraz po rozliczeniu wszelkich należności wynikających z umowy w każdym roku trwania umowy
4. W przypadku stwierdzenia szkód lub zaległości Wydierżawiający jest uprawniony do potrącenia odpowiedniej kwoty z kaucji. Jeżeli wysokość roszczeń przekracza wartość kaucji, Wydierżawiający może dochodzić należności na zasadach ogólnych.
5. Kaucja nie stanowi dochodu Wydierżawiającego. Kaucje jest nieoprocenowana.

§5

1. W przypadku zwłoki z płatnością, o której mowa w §2, Wydierżawiającemu należą się odsetki ustawowe za opóźnieniem w transakcjach handlowych, od dnia wymagalności

należności do dnia zapłaty oraz należność z tytułu rekompensaty za koszty odzyskania należności w wysokości określonej w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023 poz 1790 z późn. zm.).

§ 6

1. Wyzierzawiający oddaje w najem Dzierżawcy przedmiot dzierzawy opisany w §1 umowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności kolonijno – obozowej i rekreacyjno wypoczynkowej.
2. Wyzierzawiający udostępnia pomieszczenia szkolne i sale lekcyjne oraz obiekty sportowe pod dzierzawę na sezon letni:
 - a) BUDYNEK A
parter: 34, 35, 37, 38, 39, 44
I piętro: 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 121, 122, 123, 124, 125
II piętro: 201, 203, 204, 205, 206, 210, 211, 213, 214,
hala gimnastyczna z szatniami, 8 natryskami i toaletą
kuchnia z zapleczem: szatnia, wc, prysznic, pomieszczenie socjalne, pomieszczenia pomocnicze, pomieszczenia do przechowywania towarów
stołówka
10 toalet
4 natryski na parterze
boisko trawiaste po uzgodnieniach z dyrektorem szkoły
 - b) BUDYNEK B
parter: 5, 6, 10, 11, 13, 14, 15
I piętro: 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 27
II piętro: 30,31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 41
duża sala gimnastyczna z magazynkiem
mała sala gimnastyczna
kuchnia z pomieszczeniami do przechowywania towarów i zmywakiem
stołówka
10 toalet
8 natrysków
obiekty sportowe (plac trawiasty, plac z kostki brukowej, boisko wielofunkcyjne)
3. Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierzawy wymaga zgody Wyzierzawiającego.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) użytkowania przedmiotu dzierzawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 6 ust. 1 niniejszej umowy,
 - b) dbałości o estetykę i czystość w dzierzawionych pomieszczeniach, ciągach komunikacyjnych oraz na terenach przyległych do szkoły w budynku A i B. Niezbędne środki czystości oraz materiały higieniczne zapewnia Dzierżawca.
 - c) Nie dokonywania bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego zmian naruszających w sposób stały budynek,

- d) nie oddawania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - e) pisemnego powiadomienia Wydierżawiającego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności w terminie 14 dni od jej dokonania,
 - f) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bhp i porządkowych,
 - g) usuwania nieczystości stałych na koszt własny,
 - h) wyznaczenie osoby odpowiedzialnej za opiekę nad obiektami w trakcie trwania dzierżawy
2. Za wszelkie szkody wynikłe z braku zachowania bezpieczeństwa lub naruszenia postanowień ust. 1 niniejszego paragrafu odpowiada Dzierżawca.

§ 8

1. Dodatkowo Dzierżawca ponosi koszty zużycia energii elektrycznej oraz wody (zimnej i ciepłej), ustalone na podstawie wskazań liczników, spisanych w odrębnych protokołach zdawczo-odbiorczych sporządzonych przed rozpoczęciem oraz po zakończeniu okresu dzierżawy oraz o otrzymane faktury.
2. Koszty te będą płatne przez Dzierżawcę na rachunek bankowy wskazany w § 2 ust.1 Wydierżawiającego w terminie 7 dni od dnia otrzymania od Wydierżawiającego informacji o rozliczeniu zużycia i należnej kwocie.

§ 9

1. Niniejsza umowa dzierżawy obowiązuje od dnia r. i jest zawarta na czas określony do dnia 30 listopada 2031 r.
2. Wydierżawiający uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec dnia kalendarzowego, jeżeli Dzierżawca:
- a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa pomieszczeń dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych pomieszczeń,
 - b) pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu dzierżawnego lub innych opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy przez okres co najmniej 14 dni od dnia wymagalności, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego 7-dniowego terminu do uregulowania zaległych należności,
 - c) oddał przedmiot dzierżawy lub jego część osobom trzecim do używania, w szczególności w poddzierżawę, najem lub bezpłatne używanie, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
3. W razie stwierdzenia, że Dzierżawca nie wykonuje umowy lub wykonuje umowę niezgodnie z jej treścią Wydierżawiający ma prawo obciążyć Dzierżawcę karą umowną w wysokości 100,00 złotych (słownie: sto złotych) za każdy stwierdzony przypadek.
4. Jeżeli naliczone kary umowne nie pokryją w całości szkody poniesionej przez Wydierżawiającego, przysługuje mu prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
5. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, gdy Dzierżawca rażąco narusza niniejszą umowę. W

takim wypadku Wdzierżawiający powinien poinformować Dzierżawcę o zamiarze rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego 14 dniowego terminu na wykonanie zobowiązań.

§ 10

1. Po rozwiązaniu umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do opuszczenia i wydania budynków szkoły najpóźniej na 3 dni robocze przed rozpoczęciem nowego roku szkolnego. Szczegółowy termin zostanie każdorazowo określony i odnotowany w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania obiektów.
3. Przekazanie i zwrot przedmiotu dzierżawy w danym roku szkolnym nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego i podpisanego w dniu przejęcia oraz zwrotu przedmiotu dzierżawy, przy czym jego integralną część stanowić będzie dokumentacja fotograficzna przedstawiająca stan obiektów przed ich przekazaniem Dzierżawcy oraz po ich zdaniu przez Dzierżawcę. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń, braków, dewastacji obiektów ujętych w protokole odbioru Dzierżawca zobowiązuje się ich usunięcia, naprawy w terminie do dnia 31 października danego roku. Sposób prowadzenia prac remontowych należy uzgodnić z Dyrektorem Szkoły. W przypadku uchylania się od napraw, bądź nie zachowania ustalonych terminów Wdzierżawiający ma prawo do przyjęcia zdeponowanej kaucji.
4. Dokonywanie przez Dzierżawcę wszelkich nakładów, zmian, prac remontowych i ulepszeń w przedmiocie dzierżawy wymaga zgody Wdzierżawiającego. W przypadku braku zgody Dzierżawca winien przywrócić stan poprzedni na własny koszt. W przypadku gdy Dzierżawca nie przywróci stanu poprzedniego, Wdzierżawiającemu przysługuje uprawnienie do dokonania prac przywracających stan poprzedni i obciążenia kosztami Dzierżawcę, lub pozostawiania przedmiotu dzierżawy w stanie po zmianach.
5. Koszty nakładów niezbędnych do przystosowania przedmiotu dzierżawy do działalności prowadzonej przez Dzierżawcę ponosi w całości Dzierżawca i po zakończeniu stosunku dzierżawy bez względu na przyczynę nie podlegają zwrotowi.
6. Za nakłady na prace remontowe i ulepszenia opisane w pkt. 3 Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot równowartości dokonanych zmian. Wszelkie ustalenia stron w zakresie rozliczenia nakładów wymagają aneksu do umowy.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

1. Ewentualne spory powstałe na gruncie niniejszej umowy strony będą starały się rozwiązać polubownie.

2. W razie braku możliwości polubownego rozwiązania sporu właściwym dla jego rozstrzygnięcia będzie sąd powszechny właściwy dla miejsca siedziby Dzierżawiącego.

§ 13

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA