

RE.4422. .2013

Leśna, 24 stycznia 2013r.

Pan Krzysztof Rozenbajger  
Prezes Zarządu Stowarzyszenia  
Niezależnych Inicjatorów Wsi Aktywnej NIWA  
Stankowice 54, 59-820 Leśna

Zgodnie z umową przedwstępną z dnia 17.12.2012r. zawartą pomiędzy Gminą Leśna, a Stowarzyszeniem Niezależnych Inicjatorów Wsi Aktywnej NIWA, do dnia 31 stycznia 2013 r. powinna być zawarta umowa właściwa, tj. umowa użyczenia nieruchomości i wyposażenia Szkoły Podstawowej w Stankowicach dla w.w Stowarzyszenia. Jednym z warunków niezbędnych do zawarcia tej umowy jest posiadanie przez Stowarzyszenie zezwolenia na utworzenie szkoły. Do dzisiaj, tj. do 24 stycznia 2013 r. Urząd Miejski w Leśnej nie dysponuje jeszcze kompletnym wnioskiem o udzielenie zezwolenia na założenie szkoły publicznej.

Ponadto należy opracować projekt umowy właściwej. Ze względu na to, że poprzedni projekt (umowy przedwstępnej) opracowywała Gmina uważamy, że obecnie inicjatywa powinna przysługiwać drugiej stronie. Jednak biorąc pod uwagę czas, jaki pozostał do 31 stycznia pozwalamy sobie i tym razem przesłać projekt umowy, która miałaby obowiązywać od 1 września 2013 r. podkreślając raz jeszcze, że jej zawarcie będzie możliwe po otrzymaniu od Stowarzyszenia kompletnego wniosku, jego weryfikacji i wydaniu zezwolenia.

W związku z powyższym wyrażamy obawę, że termin 31 stycznia 2013 r. przyjęty w umowie przedwstępnej na wyraźne życzenie, a wręcz żądanie Prezesa Stowarzyszenia, może być zagrożony. Czynności, jakie będą do wykonania po stronie Urzędu Miejskiego w Leśnej po dostarczeniu wniosku są pracochłonne, wymagają czasu i należytej staranności.

Jednocześnie informujemy, że przygotowany został projekt uchwały Rady Miejskiej w Leśnej w sprawie ustalenia obwodu szkoły mimo, że powinien być przygotowany po złożeniu przez Państwa kompletnego wniosku.

Mamy nadzieję, że powyższe informacje przyczynią się do mobilizacji działań i wysiłków oraz pozwolą na obiektywne spojrzenie na tryb załatwiania przedmiotowej sprawy.

Renata Brodowicz  
tel. 75 72 11 417

Z up. Burmistrza  
  
Małgorzata Gut-Twardowska  
Zastępca Burmistrza

## UMOWA UŻYCZENIA

Zawarta w dniu 31.01.2013 roku w Leśnej pomiędzy:

Gminą Leśna ul. Rynek 21, 59-820 Leśna reprezentowaną przez  
Jana Surowca - Burmistrza Leśnej,  
zwanym w dalszej części umowy „Gminą”,

a  
**Stowarzyszeniem „Niezależnych Inicjatorów Wsi Aktywnej – NIWA”,**  
z siedzibą w Stankowicach nr 54; 59-820 Leśna, posiadającym nr REGON: 020417954;  
NIP: 6131572036, KRS:0000258392, reprezentowanym przez:

.....

.....

zwanym w dalszej treści umowy „Stowarzyszeniem”,

### §1

1. Gmina oświadcza, że jest wyłącznym właścicielem:
  - 1) budynku Szkoły Podstawowej w Stankowicach, zlokalizowanego pod adresem: Stankowice nr 97, 59-820 Leśna oraz towarzyszącego jemu, budynku gospodarczego, jak również znajdującego się w tym budynku wyposażenia oraz pomocy dydaktycznych;
  - 2) działek o numerach: 300 i 148 obręb Stankowice, gdzie jedna z nich tj. działka o numerze: 300 jest zabudowana w/w budynkiem szkoły oraz towarzyszącym jemu, budynkiem gospodarczym, a na drugiej działce o numerze: 148 jest urządzone boisko i przyszkolny plac zabaw; jak również wszystkich elementów wyposażenia tego boiska i placu zabaw, dla których to w/w nieruchomości Sąd Rejonowy w Lubaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze JG1L/00034648/1.
2. w nieruchomości opisanej w ust. 1 Gmina prowadzi działalność oświatową,
3. nieruchomość nie stanowi przedmiotu egzekucji sądowej lub administracyjnej,
4. nieruchomość do dnia 31 sierpnia 2013 roku będzie w trwałym zarządzie Szkoły Podstawowej w Stankowicach.
5. Stowarzyszenie oświadcza, że:
  - 1) opisaną w ustępie 1 nieruchomość będzie wykorzystywał do realizacji celów statutowych – prowadzenia działalności oświatowej (edukacja i wszelkie usługi oświatowe) oraz innej działalności statutowej Stowarzyszenia,
  - 2) stan techniczny przedmiotu użyczenia jest dobry nie budzi zastrzeżeń Stowarzyszenia,
  - 3) położenie i zakres obszarowy jest przedmiotu użyczenia jest znany.

### §2

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 Gmina oddaje Stowarzyszeniu do używania nieruchomość opisaną w § 1 ust. 1 wraz z budynkiem oraz ruchomościami związanymi z powyższą nieruchomością. **Wykaz ruchomości zostanie sporządzony wg stanu na dzień 31.08.2012r. na podstawie przeprowadzonej przez Dyrektora Szkoły inwentaryzacji zdawczo – odbiorczej. Wykaz ruchomości podpisany przez strony niniejszej umowy dnia 31.08.2013r. będzie stanowił załącznik nr 1 do umowy.**
2. Z użyczenia wyłączony jest lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 55,63 m<sup>2</sup> składający się z dwóch pokoi o łącznej powierzchni 36,43 m<sup>2</sup>, kuchni o powierzchni 12,03 m<sup>2</sup>, łazienki o powierzchni 4 m<sup>2</sup> oraz innego pomieszczenia o powierzchni 3,17 m<sup>2</sup>; do lokalu mieszkalnego przynależy również piwnica o powierzchni 12 m<sup>2</sup> zajmowany na podstawie umowy najmu z dnia 1



stycznia 1996r. przez Pana  
Gminy Leśna.

tóry to lokal pozostaje w wyłącznej dyspozycji

3. Stowarzyszenie oświadcza, iż zapewni swobodny dostęp do lokalu mieszkalnego wskazanego w ust. 2 i nie będzie w żadnej mierze naruszać zasad współżycia społecznego w relacji do najemcy powyższego lokalu jego bliskich oraz gości.
4. Stowarzyszenie nie będzie prowadzić na przedmiocie dzierżawy działalności gospodarczej ani innej zarobkowej z wyjątkiem opłat od rodziców dzieci uczęszczających do placówki oświatowej prowadzonej w przedmiocie umowy.

### §3

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 10 lat licząc od 01.09.2013 r. do 31.08.2023 r.
2. Na wniosek użyczającego złożony na 12 miesięcy przed upływem terminu umowy, użyczenie może być przedłużone na kolejny okres uzgodniony przez strony umowy.
3. Ze względu na charakter przedmiotu umowy i konieczność przygotowania go do nowego roku szkolnego, Gmina wyraża Stowarzyszeniu zgodę na wcześniejsze rozpoczęcie robót budowlanych w będącej przedmiotem umowy nieruchomości - od dnia **01.07.2013r.** w oparciu o uzgodnienie z Gminą oraz Dyrektorem Szkoły Podstawowej w Stankowicach.

### §4

1. Stowarzyszenie bez pisemnej zgody Gminy nie jest uprawnione w ramach niniejszej umowy do poddzierżawiania, podnajmowania lub użyczenia osobie trzeciej przedmiotu dzierżawy
2. Stowarzyszenie w celu uzyskania zgody Gminy na zawarcie umowy określonej w ustępie 1 powinno złożyć, co najmniej na 30 dni przed ewentualnym terminem zawarcia takiej umowy, pisemny wniosek o wyrażenie zgody do Gminy. Brak odpowiedzi Gminy na wniosek Stowarzyszenie będzie traktować jako wyrażenie braku zgody, o której mowa w ustępie 1. W przypadku uzyskania zgody na poddzierżawę lub podnajem Stowarzyszenie przekaze kserokopię umowy Gminie w terminie siedmiu dni od daty jej zawarcia. W związku z zawarciem umowy poddzierżawy lub podnajmu przez Stowarzyszenie, 50% wartości czynszu uzyskanego przez Stowarzyszenie, będzie przekazywana na rzecz Gminy w terminie 14 dni od zapłaty czynszu przez poddzierżawcę (podnajemcę).

### §5

1. Stowarzyszenie ponosić będzie wszelkie koszty posiadania przedmiotu umowy, w szczególności koszty napraw i remontów bieżących, dostarczania energii elektrycznej, wody, ogrzewania. Koszty dostarczania energii elektrycznej, wody, ogrzewania do lokalu mieszkalnego wskazanego w § 2 ust. 2 zapewni najemca tego lokalu. Uzgodnienia w tym zakresie prowadzić będzie Stowarzyszenie z najemcą lokalu przy udziale przedstawicieli Gminy Leśna.
2. Stowarzyszenie oświadcza, iż zamierza ponieść nakłady związane z modernizacją przedmiotu umowy **wskazane w załączniku nr 2 do umowy.**
3. Gmina wyraża zgodę na poniesienie przez Stowarzyszenie nakładów na modernizację przedmiotu dzierżawy jednak bez prawa dochodzenia roszczeń przez Stowarzyszenie o zwrot kosztów na poniesione nakłady. Stowarzyszenie oświadcza na przyszłość, iż zrzeka się wszelkich roszczeń w zakresie żądania zwrotu poniesionych kosztów na nakłady dokonane na przedmiot umowy.
4. Stowarzyszenie we własnym zakresie i na własny koszt zapewni zawarcie umów na dostawę energii elektrycznej, wody oraz wywozu śmieci w terminie nie późniejszym niż od dnia 1.09.2013 r.
5. Stowarzyszenie zobowiązane jest do utrzymania przedmiotu umowy w stanie nie



- pogorszonym .
6. Stowarzyszenie jest zobowiązane ubezpieczać przedmiot umowy przez cały okres trwania umowy.
  7. Gmina nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody, których nie jest sprawcą, powstałe w majątku Stowarzyszenia, również za szkody wynikłe ze zdarzeń losowych, lub działania osób trzecich. W przypadku powstania takich szkód ich skutki usuwa Stowarzyszenie na własny koszt i we własnym zakresie.
  8. Stowarzyszenie zobowiązane jest do używania przedmiotu umowy zgodnie z umową i jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż.
  9. Gmina ma prawo do kontroli przedmiotu umowy przy udziale Stowarzyszenia. Stowarzyszenie zobowiązuje się udostępnić przedmiot umowy celem kontroli osobie upoważnionej przez Gminę, po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z trzydniowym wyprzedzeniem.

## §6

Stowarzyszenie wykonując roboty budowlane związane z realizacją nakładów wskazanych w załączeniu nr 2 do umowy będzie przestrzegać przepisów prawa, w szczególności ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 243 poz. 1623 ze zm.) oraz zasad sztuki budowlanej.

## §7

1. Gmina ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
  - 1) używania przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem i postanowieniami niniejszej umowy oraz powodującego pogorszenie jego stanu ponad normalne zużycie, pod warunkiem wcześniejszego wezwania do zaprzestania naruszeń w terminie jednego miesiąca od dnia doręczenia wezwania,
  - 2) oddania - bez zgody Gminy - przedmiotu umowy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim, pod warunkiem wcześniejszego wezwania do zaprzestania naruszeń w terminie jednego miesiąca od dnia doręczenia wezwania,
  - 3) prowadzenia działalności gospodarczej przez Stowarzyszenia na przedmiocie umowy lub innej sprzecznej z działalnością oświatową lub statutową Stowarzyszenia.
  - 4) zaprzestanie działalności oświatowej przez Stowarzyszenie na przedmiocie umowy.
2. Strony mogą wypowiedzieć umowę na 6 miesiące przed końcem roku szkolnego, ze skutkiem rozwiązania umowy z dniem 31 sierpnia danego roku szkolnego po dacie dokonania wypowiedzenia ale tylko z następujących powodów:
  - 1) likwidacji Stowarzyszenia,
  - 2) użyczona nieruchomości stanie się niezbędna Gminie do realizacji zadań publicznych w zakresie oświaty - prowadzenie publicznych szkół podstawowych.
3. W razie rozwiązania umowy dzierżawy lub jej wygaśnięcia wskutek upływu terminu na jaki została zawarta, Stowarzyszenie jest zobowiązane do wydania przedmiotu umowy dzierżawy w stanie nie pogorszonym - z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia, w terminie 7 dni od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.
4. Podstawą ustalenia stanu technicznego nieruchomości po rozwiązaniu umowy albo jej wygaśnięciu z powodu upływu terminu na jaki została zawarta, będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony w dniu wydania przedmiotu umowy Gminie.

5. Strony mogą również w każdym czasie rozwiązać umowę za zgodnym porozumieniem jeżeli zakończona będzie działalność oświatowa przez Stowarzyszenie .
6. W przypadku gdy, po rozwiązaniu umowy albo jej wygaśnięciu wskutek upływu terminu na jaki została zawarta, Stowarzyszenie nie wyda przedmiotu umowy w terminie określonym w ust. 3 , będzie on zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 500,00 zł za każdy dzień zwłoki. Taką samą karę zapłaci Stowarzyszenie jeżeli w tym terminie nie dokona w ustalonym terminie nakładów wskazanych w załączniku do umowy. Kara będzie nalicza za każdy dzień zwłoki w relacji do ustalonego w załączniku nr 2 terminu zakończenia prac w nim wskazanych.

#### **§ 8**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 9**

Ewentualne spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy strony będą rozwiązywać polubownie. W przypadku gdy nie dojdzie do polubownego rozwiązania sporu w terminie 14 dni od jego powstania, strony zgodnie poddają spór rozstrzygnięciu Sądu właściwego dla miejsca położenia przedmiotu umowy.

#### **§ 10**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§ 11**

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których trzy otrzymuje Gmina a jeden Stowarzyszenie.

.....  
Gmina Leśna

.....  
Stowarzyszenie



**Załącznik nr 2 do umowy użyczenia  
z dnia 31.01.2013r.**

**Harmonogram rzeczowo – finansowy remontów budynku szkoły, zlokalizowanego pod adresem: Stankowice nr 97, 59-820 Leśna w okresie od 1.09.2013 – 31.08.2015 r.**

<b>Harmonogram rzeczowo – finansowy remontów budynku szkoły zlokalizowanego pod adresem Stankowice nr 97, 59-820 Leśna, w okresie od 1.09.2013 – 31.08.2015 r.</b>				
<b>Lp.</b>	<b>Wskazanie rodzaju zamierzonego remontu</b>	<b>Szacunkowy koszt remontu</b>	<b>Źródła finansowania remontu</b>	<b>Uwagi</b>
1.	<b>Termomodernizacja budynku</b> - zakres rzeczowy remontu obejmuje modernizację pomieszczeń budynku, polegającą na zainstalowaniu - w miejsce starych - jeszcze „poniemieckich” okien, nowoczesnej stolarki - okien PCV z wywietrznikami, łącznej ilości 28 szt.: - 26 szt. okien PCV o gabarycie 1050 x 1800 mm; - 2 szt. okien PCV o gabarycie 1050 x 1400 mm, - a także wymianę wewnętrznych parapetów okiennych, przy w/w oknach.	25 110,28 zł.	1) <u>Dotacja ze środków PROW</u> (20 044,12 zł.) – w ramach działania 413 „Wdrażanie lokalnych strategii rozwoju” dla małych projektów, tj. operacji, które nie odpowiadają warunkom przyznania pomocy w ramach działań Osi 3, ale przyczyniają się do osiągnięcia celów tej Osi, objętej PROW 2007-2013; 2) <u>Praca własna wnioskodawcy</u> (5 066,16 zł.) – wkład rzeczowy.	Szczegóły remontu w okresie do 31.08.2013r. zostały uzgodnione z Dyrektorem Szkoły Podstawowej w Stankowicach, w dniu 18.12.2012 r.

.....  
*Gmina Leśna*

.....  
*Krzysztof Rozenbajger*  
*Prezes Zarządu Stowarzyszenia „NIWA”*

.....  
*Krzysztof Tyrła*  
*Sekretarz Zarządu Stowarzyszenia „NIWA”*