

**Zasady gospodarowania nieruchomościami będącymi we władaniu przedszkoli, szkół
i placówek oświatowych funkcjonujących na terenie Dzielnicy Mokotów
m.st. Warszawy, dla których organem prowadzącym jest miasto stołeczne Warszawa**

§ 1. 1. Niniejsze zasady (dalej: „Zasady”) mają zastosowanie do przedszkoli, szkół i placówek oświatowych funkcjonujących na terenie Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, dla których organem prowadzącym jest miasto stołeczne Warszawa, zwanych dalej „Szkołami”.

2. Szkoły mogą oddawać mienie oświatowe w najem lub dzierżawę na warunkach określonych w niniejszych zasadach.

3. Przez mienie oświatowe - na potrzeby niniejszych zasad - należy rozumieć w szczególności nieruchomości gruntowe, nieruchomości budynkowe oraz ich części, będące we władaniu Szkół i związane z prowadzoną przez nie działalnością statutową.

4. Mienie oświatowe może być przedmiotem najmu lub dzierżawy na rzecz osób trzecich, o ile nie wpływa to negatywnie na prowadzoną działalność statutową Szkoły.

§ 2. 1. Przedmiotem najmu lub dzierżawy mogą być w szczególności następujące nieruchomości lub ich części czasowo niewykorzystywane przez Szkołę:

- 1) sale sportowe;
- 2) sale lekcyjne;
- 3) pomieszczenia kuchenne wraz z urządzeniami;
- 4) inne pomieszczenia;
- 5) basen lub tor pływacki;
- 6) boiska sportowe;
- 7) nieruchomości niezabudowane;
- 8) budynki lub ich części, w tym na cele związane z planem filmowym;
- 9) powierzchnia dachu celem zamontowania stacji bazowej telefonii komórkowej.

§ 3. 1. Zobowiązuje się Szkoły do wprowadzenia ogólnych warunków umów najmu w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do Zasad i ogólnych warunków umów dzierżawy w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2 do Zasad, zwanych dalej łącznie „OWU”.

2. OWU powinny zostać opublikowane na stronie internetowej Szkoły oraz być wywieszane w miejscu publicznie dostępnym w Szkole.

3. Ustala się wzory umów związanych z oddaniem mienia oświatowego i zobowiązuje się Szkoły do ich stosowania.

4. OWU w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do Zasad stanowią integralną część umowy najmu określoną wg wzoru stanowiącego załącznik nr 3 do Zasad, zaś OWU w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2 do Zasad stanowią integralną część umowy najmu określoną wg wzoru stanowiącego załącznik nr 4 do Zasad.

5. Dla umowy dzierżawy pomieszczeń kuchennych oraz dla umowy dzierżawy nieruchomości na cele związane z planem filmowym, OWU w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2 do Zasad nie mają zastosowania.

6. Zmiany w ustalonych wzorach umów najmu lub dzierżawy mogą być dokonywane wyjątkowo, o ile wynika to ze specyfiki zawieranej umowy i służy lepszemu zabezpieczeniu interesu Szkoły.

7. Jeżeli ze specyfiki przedmiotu umowy wynika, iż ustalone wzory umów najmu lub dzierżawy wraz z odpowiednim OWU nie odpowiadają potrzebom Szkoły, dopuszczalne jest opracowanie przez Szkołę innego wzorca umowy, który podlega uzgodnieniu pod względem formalno - prawnym przez radcę prawnego DBFO - Mokotów m.st. Warszawy.

8. Szkoły mogą zawierać umowy najmu lub dzierżawy mienia oświatowego wyłącznie na okres do 12 miesięcy.

9. Wszystkie umowy sporządzane są w trzech egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz przeznaczony jest dla Szkoły, drugi egzemplarz dla DBFO - Mokotów m.st. Warszawy, zaś trzeci egzemplarz dla najemcy lub dzierżawcy.

10. Jeżeli zawarcie umowy najmu lub dzierżawy wymaga uzyskania zgody Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, Szkoła składa kserokopię zawartej umowy najmu lub dzierżawy do Wydziału Oświaty i Wychowania dla Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy poświadczoną za zgodność z oryginałem przez Szkołę.

§ 4. 1. Jakikolwiek nakłady w mieniu oświatowym mogą być wykonane przez najemcę lub dzierżawcę wyłącznie po uzyskaniu zgody Szkoły, zaś w przypadkach o których mowa w § 6 ust. 1 lit. c niniejszych zasad - po uzyskaniu zgody Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, a ponadto po uzgodnieniu zakresu nakładów oraz ich wartości ze Szkołą. Powyższe uzgodnienie następuje między stronami w formie pisemnej przed rozpoczęciem nakładów na mienie oświatowe.

2. Szkoła nie jest uprawniona do zawierania jakichkolwiek umów, których przedmiotem jest reklama w jakiegokolwiek formie, chyba że Wydział Estetyki Przestrzeni Publicznej m.st. Warszawy wyrazi na to zgodę w formie pisemnej i dopełnione zostaną formalności wynikające z ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. - Prawo budowlane¹.

§ 5. 1. Do czasu ustalenia jednolitych stawek wynajmowania lub wydzierżawiania mienia oświatowego przez Prezydenta m.st. Warszawy, dyrektorzy Szkół zobowiązani są do oddawania mienia oświatowego w najem lub dzierżawę na zasadach rynkowych, tj. z zachowaniem konkurencyjności, przy czym stawka czynszu za 1 m² nie może być mniej korzystna niż stawka określona w Zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy nr 811/2017 z dnia 05 maja 2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości miasta stołecznego Warszawy i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy, z odpowiednim zastosowaniem danego rodzaju mienia oświatowego.

¹Dz. U. z 2017, poz. 1332, 1529 oraz z 2018, poz. 12m 317, 650

2. W przypadku zawierania umów z dotychczasowym kontrahentem na kolejny okres, dotychczas stosowana przez Szkołę stawka czynszu podlega waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

3. W przypadku woli oddania w dzierżawę nieruchomości gruntowej lub budynku, Dyrektor Szkoły informuje w formie pisemnej w miejscu publicznie dostępnym o zamiarze oddania w najem lub dzierżawę przedmiotowych nieruchomości. Zawiadomienie powinno być wywieszane na co najmniej 21 dni przed planowanym terminem oddania nieruchomości w najem lub dzierżawę. W zakresie wysokości stawek z tytułu zawartej umowy, § 5 ust. 2 Zasad stosuje się odpowiednio.

4. W przypadku zawierania umów dzierżawy nieruchomości gruntowej lub budynku, najemcy lub dzierżawcy przysługuje prawo do wywieszenia w miejscu widocznym tablicy z nazwą firmową najemcy lub dzierżawcy prowadzącego działalność, przy czym ww. tablica nie może być większa niż tablica informacyjna Szkoły.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, dyrektor Szkoły może oddać mienie oświatowe w najem lub dzierżawę z czynszem symbolicznym w wysokości 1 zł netto plus należny podatek VAT za jeden miesiąc, jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące przesłanki:

- 1) najemcą jest organizacja pozarządowa, która nie prowadzi działalności gospodarczej;
- 2) mienie oświatowe jest wykorzystywane dla celów związanych z działalnością statutową najemcy i korzystają z niej uczniowie Szkoły, w której ww. organizacja prowadzi swoją działalność statutową;
- 3) mienie oświatowe oddane jest na okres nie dłuższy niż 5 godzin tygodniowo.

§ 6. 1. Zgoda Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy jest warunkiem zawarcia umowy najmu lub dzierżawy w następującym zakresie:

1) oddania mienia oświatowego na rzecz szkoły lub placówki oświatowej niepublicznej, a także publicznej, dla której organem prowadzącym jest inny podmiot niż miasto stołeczne Warszawa;

2) oddania mienia oświatowego celem wykorzystania na działalność zarobkową w formie parkingu lub zaplecza placu budowy lub działalności handlowej (w szczególności sklep, targowisko) lub działalności gastronomicznej na rzecz osób trzecich, o ile miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza prowadzenie takiej działalności;

3) oddania mienia oświatowego w najem lub dzierżawę połączoną z nakładami najemcy/dzierżawcy powyżej kwoty 4 000 zł brutto lub zawarcia porozumienia przewidującego wykonanie przez najemcę lub dzierżawcę nakładów powyżej 4 000 zł brutto;

4) oddania mienia oświatowego w najem lub dzierżawę połączoną z nakładami, których wykonanie jest uwarunkowane uzyskaniem pozwolenia na budowę lub brakiem zgłoszenia sprzeciwu przez organ w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 07 lipca 1994 - Prawo budowlane.

5) Zgoda Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, o której mowa w ust. 1, musi być wyrażona przed zawarciem umowy najmu lub dzierżawy.

6) Zgoda Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, o której mowa w ust. 1, nie stanowi oświadczenia o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 07 lipca 1994 - Prawo budowlane i nie stanowi tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane przez najemcę lub dzierżawcę. Najemca lub dzierżawca w porozumieniu ze Szkołą zobowiązany jest do uzyskania ww. zgody od właściwej jednostki organizacyjnej m.st. Warszawa.

§ 7. 1. W przypadku zawierania przez Szkołę umowy najmu lub dzierżawy mienia oświatowego, w której miesięczny czynsz jest wyższy niż 2 500 zł brutto w średnim okresie obowiązywania umowy lub umowy najmu lub dzierżawy połączonej z nakładami najemcy/dzierżawcy, z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej oraz o ile nic innego nie wynika z ustalonych wzorów umów, najemca lub dzierżawca zobligowany jest do wniesienia na zabezpieczenie na poczet przysługujących roszczeń m.st. Warszawy w uzgodnionej z placówką oświatową formie, o której mowa w ust. 2 poniżej.

2. Zabezpieczenie roszczeń m.st. Warszawy z tytułu zawartej umowy najmu lub dzierżawy może nastąpić w formie:

1) przelewu środków finansowych na depozytowy rachunek bankowy Szkoły, na podstawie porozumienia kaucyjnego, stanowiącego załącznik nr 7 do Zasad, chyba że w danym wzorze umowy najmu lub dzierżawy zawarte są odpowiednie postanowienia umowne dot. wnoszenia zabezpieczenia lub;

2) gwarancji bankowej, bezwarunkowej, płatnej na pierwsze żądanie, obejmującej możliwość dochodzenia roszczeń przez okres 12 miesięcy od dnia zakończenia umowy najmu lub dzierżawy lub;

3) gwarancji ubezpieczeniowej, bezwarunkowej, płatnej na pierwsze żądanie, obejmującej możliwość dochodzenia roszczeń przez okres 12 miesięcy od dnia zakończenia umowy najmu lub dzierżawy.

3. Szkoła, która nie posiada rachunku depozytowego, zobowiązana jest do złożenia nie później niż na 14 dni przed dniem zawarcia umowy, wniosku do DBFO - Mokotów m.st. Warszawy o otwarcie ww. rachunku.

4. Wysokość zabezpieczenia wynosi co najmniej jednomiesięczną wartość czynszu brutto.

5. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 nie jest wymagane, jeżeli najemca lub dzierżawca uiści z góry czynsz najmu lub dzierżawy na cały okres trwania umowy.

6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku oddania nieruchomości w najem lub dzierżawę na rzecz organizacji pożytku publicznego, zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1, może być wniesione w formie weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową, upoważniającą do jego wypełnienia na kwotę nie mniejszą, niż wskazana w ust. 4.

§ 8. W przypadku umów, o których mowa w § 6 ust.1 Zasad, Szkoła zobowiązana jest złożyć na jeden miesiąc przed planowanym terminem wejścia w życie umowy w Wydziale Oświaty i Wychowania dla Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy komplet następujących dokumentów:

1) projekt umowy z parafą radcy prawnego DBFO - Mokotów m.st. Warszawy (uzgodnienie umowy pod względem formalno - prawnym) oraz adnotacją DBFO – Mokotów m.st. Warszawy o niezaleganiu w opłatach kontrahenta, a także parafą Głównego Księgowego DBFO - Mokotów m.st. Warszawy;

2) odpis KRS najemcy/dzierżawcy wydrukowany ze strony www.ms.gov.pl nie później niż na tydzień przed złożeniem wniosku do Wydziału Oświaty i Wychowania dla Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy - w przypadku spółek prawa handlowego oraz osób prawnych, dla których prowadzony jest rejestr;

3) wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej najemcy/dzierżawcy - w przypadku przedsiębiorców będących osobami fizycznymi prowadzącymi działalność gospodarczą;

4) kopia zaświadczenia o nadaniu numeru NIP oraz REGON najemcy/dzierżawcy (potwierdzona za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do reprezentacji kontrahenta lub przez upoważnionego pracownika Szkoły);

5) kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji szkół niepublicznych lub publicznych prowadzonych przez podmiot inny niż m.st. Warszawa (potwierdzona za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do reprezentacji kontrahenta lub przez upoważnionego pracownika Szkoły);

6) kopia wypisu i wrysu z ewidencji gruntów z mapą z zaznaczoną częścią nieruchomości - gdy przedmiotem umowy dzierżawy/najmu jest nieruchomość gruntowa (potwierdzona za zgodność z oryginałem przez dyrektora Szkoły);

7) badania z pomiarów pól elektromagnetycznych - w przypadku umów dzierżawy powierzchni dachu na montaż stacji bazowej telefonii komórkowej.

§ 9. Na żądanie Burmistrza Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, DBFO - Mokotów m.st. Warszawy zobowiązane jest do przedstawienia zestawień wg stanu na dzień 31 grudnia każdego roku dotyczących umów zawieranych przez Szkoły z wykorzystaniem mienia oświatowego. Wzór zestawienia stanowi załącznik nr 10 do Zasad.

§ 10. Niniejsze Zasady wchodzi w życie z dniem 01 sierpnia 2018 r. i mają zastosowanie do umów obowiązujących od tego dnia. Umowy najmu lub dzierżawy zawarte na zasadach określonych uchwałą Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy nr 4734/2017 z dnia 19 lipca 2017 r. pozostają w mocy.

§ 11. Integralną częścią niniejszych zasad są następujące załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 – Ogólne warunki umów najmu;
- 2) Załącznik nr 2 – Ogólne warunki umów dzierżawy;
- 3) Załącznik nr 3 – wzór umowy najmu;

- 4) Załącznik nr 4 – wzór umowy dzierżawy;
- 5) Załącznik nr 5 – wzór umowy dzierżawy pomieszczeń kuchennych;
- 6) Załącznik nr 6 – wzór umowy dzierżawy na cele związane z planem filmowym;
- 7) Załącznik nr 7 – wzór porozumienia kaucyjnego;
- 8) Załącznik nr 8 – wzór zestawienia umów najmu i dzierżawy mienia oświatowego zawartych przez Szkoły;