

UMOWA DZIERŻAWY HALI PRODUKCYJNEJ

(wzór)

zawarta w dniu 2025 roku w Krakowie, pomiędzy

Skarbem Państwa – Aresztem Śledczym w Krakowie

ul. Montelupich 7, 31-155 Kraków, NIP: 676-11-14-051, REGON: 351141869

zwanym dalej: **Wydzierżawiającym**

reprezentowanym przez:

..... – Dyrektora Aresztu Śledczego w Krakowie

a

.....
KRS:....., REGON:....., NIP:....., adres:,
zwaną dalej: **Dzierżawcą**

reprezentowaną przez:

.....,

zwanymi dalej łącznie: **Stronami**

Zważywszy, iż:

- 1) zgodnie z ustawą o Służbie Więziennej jednym z podstawowych zadań Służby Więziennej jest prowadzenie oddziaływań penitencjarnych i resocjalizacyjnych wobec osób skazanych na karę pozbawienia wolności, przede wszystkim przez organizowanie pracy sprzyjającej zdobywaniu kwalifikacji zawodowych;
- 2) zgodnie z ustawą Kodeks karny wykonawczy, skazanemu zapewnia się w miarę możliwości świadczenie pracy, wobec czego w interesie Wydierżawiającego jest aby powstały dodatkowe miejsca pracy w ramach których osoby odbywające karę, będą mogły realizować prawo do pracy;
- 3) Wydierżawiający posiada w trwałym zarządzie nieruchomość, której część może być wykorzystana na utworzenie dodatkowych miejsc pracy dla osób osadzonych w Oddziale Zewnętrznym w Krakowie – Nowej Hucie Aresztu Śledczego w Krakowie;
- 4) Dzierżawca jest gotowy do poczynienia inwestycji finansowych na ww. nieruchomości w tym dostarczenia niezbędnych technologii wraz z parkiem maszynowym pod warunkiem możliwości korzystania z niej celem prowadzenia działalności gospodarczej, opartej m.in. na pracy wykonywanej przez osoby osadzone w Oddziale Zewnętrznym w Krakowie – Nowej Hucie;

Strony zawierają umowę o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1.

1. Wyzierżawiający oświadcza, że posiada zgodę Okręgowego Inspektoratu Służby Więziennej w Krakowie na dzierżawę powierzchni 308,90 m² w hali produkcyjnej, która znajduje się na terenie Oddziału Zewnętrznego w Krakowie – Nowej Hucie, na działce nr 2 obręb 19 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, oraz zgodę Prezydenta Miasta Krakowa na dzierżawę nieruchomości zgodnie z art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Wyzierżawione pomieszczenia przeznaczone zostaną na prowadzenie działalności gospodarczej związanej z
3. Działalność gospodarcza Dzierżawcy, o której mowa w ust. 2, będzie prowadzona zgodnie z wszelkimi obowiązującymi przepisami prawa.

§ 2.

1. Umowa dzierżawy zawarta zostaje na czas określony **od dnia roku do dnia roku.**
2. Strony oświadczają, że ich zamiarem jest utrzymanie stosunku dzierżawy przez okres objęty umową, z możliwością jej wydłużenia.

PRZEKAZANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 3.

1. Strony zgodnie postanawiają, iż wydanie Przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie do 3 dni od dnia zawarcia umowy.
2. Strony zgodnie postanawiają, że przy przekazaniu - przejęciu Przedmiotu dzierżawy nastąpi sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego zaakceptowanego przez Strony, zawierającego m.in. opis stanu przekazywanego Przedmiotu dzierżawy oraz datę faktycznego przekazania - przejęcia Przedmiotu dzierżawy w posiadanie Dzierżawcy.

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY

§ 4.

1. Dzierżawca zobowiązuje się przed rozpoczęciem działalności gospodarczej, o której mowa w § 1 ust. 2 dostosować obiekt do odpowiednich warunków techniczno-budowlanych. Prace dostosowawcze muszą być wykonywane zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego oraz zgłoszone właściwym organom, o ile zakres prac będzie tego wymagał.
2. Dzierżawca ma prawo w czasie trwania umowy dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym w formie pisemnej z Wyzierżawiającym.
3. Dzierżawca ma obowiązek przez okres trwania umowy:

- 1) uzgadniania wszelkich prac powodujących ingerencje w elementy konstrukcyjne i wykończeniowe hali z Wydzierżawiającym;
- 2) zgłaszania wydzierżawiającemu wszelkich awarii i usterek stwierdzonych w obiekcie.
4. Dzierżawca pokrywa koszty prac, o których mowa w ust. 1 i 2.
5. Wykonanie prac, o których mowa w ust. 1 i 2 nie uchyla obowiązku zapłaty czynszu.
6. Strony zgodnie uzgadniają, że po zakończeniu umowy, Dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot wartości dokonanych prac.
7. Wszelkie trwałe nakłady dokonane przez Dzierżawcę przechodzą na własność Wydzierżawiającego. Zakres tych nakładów musi być uzgadniany z Wydzierżawiającym.
8. Dzierżawca ma prawo dostępu do przedmiotu dzierżawy.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową, przestrzegając przepisów BHP i PPOŻ.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących przeglądów, napraw i konserwacji hali produkcyjnej przez okres obowiązywania umowy.
11. Dzierżawca zobowiązany jest do odśnieżania nieruchomości w okresie zimy (w tym dachu) i zabezpieczania przed poślizgiem chodnika.
12. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia wywozu odpadów z hali produkcyjnej w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.
13. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia ochrony przeciwpożarowej i wyposażenia hali, w niezbędny sprzęt gaśniczy oraz dokonywania wymaganych przeglądów na własny koszt.
14. Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.
15. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w przedmiocie dzierżawy.
16. Dzierżawca oraz jego dostawcy i odbiorcy mają prawo do wjazdu pojazdów mechanicznych na teren i wyjazdu z terenu będącego Przedmiotem dzierżawy na zasadach określonych w przepisach ochronnych obowiązujących u Wydzierżawiającego.
17. Dzierżawca zobowiązany jest:
 - 1) wykorzystywać budynek hali jako miejsce do zatrudniania osadzonych skierowanych do pracy przy produkcji, o której mowa w § 1 ust. 2, na poziomie nie mniejszym niż osób w przeliczeniu na pełne etaty, według zasad wynikających z odrębnej umowy o zatrudnieniu osadzonych;
 - 2) do utrzymania na stanowiskach pracy od dnia stanu zatrudnienia osadzonych łącznie na poziomie nie mniejszym niż w przeliczeniu na pełne etaty (nie dotyczy pierwszych trzech miesięcy przeznaczonych na organizację stanowisk pracy i wstępny rozruch produkcji);
 - 3) nie zmieniania przeznaczenia hali produkcyjnej, przez co należy rozumieć zakaz wykorzystywania jej w innym celu niż związany z zatrudnieniem osadzonych;
 - 4) nie dokonywania zwolnień wśród pracowników cywilnych zatrudnionych przez Dzierżawcę, które byłyby skutkiem realizacji niniejszej umowy;
 - 5) zapewnić stałe dozоровanie zatrudnionych osadzonych w miejscu pracy;
 - 6) przestrzegać obowiązujących w Oddziale Zewnętrznym w Krakowie – Nowej Hucie przepisów wewnętrznych, w tym w szczególności użytkowania przedmiotów i urządzeń

uznanych przez Wydierżawiającego jako przedmioty niedozwolone na zasadach określonych w przepisach ochronnych obowiązujących u Wydierżawiającego;

7) dostarczać Wydierżawiającemu i na bieżąco aktualizować listę osób uprawnionych do wstępu na teren, na którym położony jest przedmiot dzierżawy.

UBEZPIECZENIE

§ 5.

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody na osobach i rzeczach związane z realizacją Umowy dzierżawy.

2. Dzierżawca będzie posiadał przez cały okres trwania Umowy ważną polisę lub inny dokument potwierdzający dokonanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej przez Dzierżawcę działalności i ubezpieczenia mienia o sumie gwarancyjnej nie mniejszej niż 1.000.000 zł na jedno lub wszystkie zdarzenia.

3. W celu zabezpieczenia wierzytelności Wydierżawiającego z tytułu szkód wyrządzonych w Przedmiocie dzierżawy lub szkód na osobach Dzierżawca dokona cesji na rzecz Wydierżawiającego wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczenia, która zostanie zawarta z dniem przekazania Przedmiotu dzierżawy.

4. Umowa cesji obejmuje również przeniesienie praw z następnych polis ubezpieczeniowych zawieranych przez Dzierżawcę, aż do dnia rozwiązania Umowy.

5. Na podstawie umowy cesji o której mowa w ust. 3, Wydierżawiający stanie się w okresie jej obowiązywania uprawnionym do odbioru odszkodowań z tytułu polisy określonej ust. 2 oraz przeznaczenia ich na pokrycie szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę.

6. Dzierżawca zobowiązuje się do dopełnienia wszelkich wymogów stawianych przez Zakład Ubezpieczeń, warunkujących wypłatę odszkodowania oraz do każdorazowego niezwłocznego zawiadomienia Wydierżawiającego o podstawie do wystąpienia o wypłatę odszkodowania.

7. Dzierżawca zobowiązuje się do opłacenia składek z umowy ubezpieczenia oraz do jej przedłużania w okresie obowiązywania Umowy dzierżawy. W przypadku wygaśnięcia umowy ubezpieczenia Wydierżawiający będzie uprawniony do przedłużenia ubezpieczenia na rzecz Dzierżawcy i obciążenia go kosztami wykupu polisy. W takim wypadku Wydierżawiający będzie przedłużać ubezpieczenie na rzecz Dzierżawcy na kolejne okresy, każdorazowo nie dłuższe niż 1 rok.

CZYN SZ

§ 6.

1. Za używanie Przedmiotu dzierżawy i pobieranie pożytków Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz dzierżawny.

2. Uwzględniając stan faktyczny opisany w preambule Umowy, Strony przyjmują, iż czynsz dzierżawny ustalony będzie jako: ilość m² hali x stawka czynszu (nie mniejsza niż minimalna stawka czynszu przewidzianego dla nieruchomości przeznaczonych na cele produkcyjne, określone w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków).

Od dnia roku stawka czynszu wynosizł brutto (słownie:złotych .../100) miesięcznie za każdy m² powierzchni użytkowej hali o powierzchni 308,90 m², łącznie zł brutto (słownie..... złotych../100) miesięcznie.

3. Czynsz dzierżawy płatny będzie miesięcznie z góry na - rachunek bankowy Wydzierżawiającego, w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wydzierżawiającego faktury.

4. Za datę dokonania płatności uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.

5. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.

6. Czynsz z tytułu dzierżawy będzie podlegał waloryzacji dokonywanej z początkiem każdego roku, po roku wydania Przedmiotu dzierżawy, stosownie do średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni opublikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Zmieniona wysokość czynszu obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu, w którym opublikowane zostało ww. obwieszczenie. Waloryzacja będzie uwzględniona w fakturze i nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu.

INNE OBCIĄŻENIA

§ 7.

1. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązuje się ponosić opłaty eksploatacyjne z tytułu zużywanej energii elektrycznej, ciepłej, wody, odprowadzania ścieków i usuwania odpadów.

2. Rozliczenia za zużytą energię elektryczną, ciepłą, wodę oraz odprowadzenie ścieków i wywóz odpadów będą się odbywały na podstawie wystawionych przez Wydzierżawiającego faktur w oparciu o wskazania poszczególnych liczników (w przypadku ścieków – wskazania wodomierza) dotyczących jedynie Przedmiotu dzierżawy (wg faktycznego zużycia). Dzierżawca będzie ponosić opłaty za wywóz odpadów na podstawie zgłoszonego Wydzierżawiającemu zapotrzebowania do złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia od Przedmiotu dzierżawy podatku od nieruchomości proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni naliczonego według ustalonych rocznych stawek na terenie Gminy Kraków.

4. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości obliczonej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni przedmiotu dzierżawy. Jeżeli w związku z zawarciem Umowy nastąpi utrata preferencyjnej stawki procentowej, na podstawie której ustalona jest wielkość opłaty rocznej, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty różnicy pomiędzy opłatą wyliczoną z uwzględnieniem stawki dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, a opłatą wyliczoną według stawki procentowej dla nieruchomości oddanych jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

5. Dzierżawca zobowiązuje się pokryć opłaty za przeprowadzone przeglądy i kontrole wynikające z art. 62 ustawy Prawo Budowlane oraz wszystkie opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem Przedmiotu dzierżawy (m. in. opłaty za przeprowadzone kontrole przez Powiatowego Inspektora Sanitarnego). Koszty przeglądów nie będą odbiegać od cen rynkowych za usługi tego typu na rynku lokalnym.

6. Dzierżawca zobowiązuje się pokryć wszelkie dodatkowe, niezależne od woli Wydierżawiającego bądź podmiotów z nim powiązanych opłaty związane z Przedmiotem dzierżawy, tj. w szczególności opłaty za korzystanie ze środowiska, nadzór Urzędu Dozoru Technicznego, okresowych przeglądów budynku, sieci. W przypadku zwiększenia opłat ponoszonych przez Wydierżawiającego z tytułu korzystania ze środowiska w związku z prowadzoną działalnością przez Dzierżawcę, Dzierżawca zobowiązany jest do pokrycia różnicy między dotychczasowymi a faktycznie poniesionymi przez Wydierżawiającego kosztami lub w przypadku utraty zwolnienia od opłat, do pokrycia ich w całości.

7. Ustala się następujące stawki za zużyte media:

1) woda i ścieki - według stawki uchwalonej na dany rok przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie;

2) energii elektrycznej - na podstawie średniej ceny za jedną kWh z ostatniej faktury za dystrybucję oraz sprzedaż energii elektrycznej;

3) energii cieplnej – stawka zł/GJ będzie określana każdorazowo po zakończeniu sezonu grzewczego na dzień 31 maja na kolejny sezon grzewczy. W okresie od podpisania umowy do końca sezonu grzewczego obowiązuje stawka 73,00 zł/GJ.

4) śmieci – według stawek określonych w uchwale Rady Miasta Krakowa regulującej wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi

8. Zapłata opłat, o których mowa w ust. 1-6 będzie dokonywana na podstawie faktur lub innych dokumentów księgowych wystawionych przez Wydierżawiającego na wskazany w nich numer rachunku bankowego w terminie 14 dni od daty doręczenia dzierżawcy faktury lub innego dokumentu księgowego.

9. Za datę dokonania płatności uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

10. W przypadku opóźnienia w płatności opłat Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.

OCHRONA ŚRODOWISKA

§ 8.

Strony zobowiązują się wzajemnie do tego, że jeżeli w wyniku prowadzonej przez jedną ze Stron działalności na Nieruchomości nastąpi naruszenie przepisów z zakresu ochrony środowiska, Strona ta przystąpi natychmiast do usuwania skutków takiego naruszenia, a także pokryje koszty wszelkich kar nałożonych na drugą Stronę z tego tytułu.

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

§ 9.

1. Wydierżawiający ma prawo do przeprowadzania kontroli sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy.
2. Wydierżawiający ma prawo do wprowadzenia ograniczenia w ilości utworzonych miejsc pracy ze względu na populację osadzonych przebywających na terenie jednostki w danym okresie.
3. Wydierżawiający ma prawo do kontroli wszystkich osób, samochodów, towarów wchodzących i wychodzących z terenu hali produkcyjnej oraz znajdujących się na terenie jednostki.
4. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzenia umowy na zasadach określonych w art. 43 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r., poz. 344).

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 10.

1. Wydierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą za dwa kolejne okresy w płatności należności z tytułów, o których mowa w § 6 i 7 niniejszej umowy;
 - 2) oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania bez zgody Wydierżawiającego;
 - 3) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem;
 - 4) zatrudniania poniżej osadzonych w przeliczeniu na pełne etaty przez okres kolejnych 3 miesięcy;
 - 5) dokonywania zwolnień pracowników cywilnych w związku z zatrudnieniem osób pozbawionych wolności.
2. W razie rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, uporządkowanym, po uprzednim usunięciu przedmiotów niestanowiących własności Wydierżawiającego. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie przedmiotu dzierżawy, będące wynikiem prawidłowego użytkowania.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11.

1. Wszelkie zmiany w treści niniejszej umowy wymagają zgody obu stron i mogą być dokonywane z zachowaniem formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. Wydierżawiający może odstąpić od niniejszej umowy w każdym czasie ze względu na ważny interes Służby Więziennej, którego nie można było przewidzieć w momencie jej

zawarcia. Odstąpienie to nie będzie powodowało po stronie Wydierżawiającego żadnej odpowiedzialności odszkodowawczej względem Dzierżawcy.

4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a także przepisy ustawy z dnia 6 czerwca 1997r. Kodeks karny wykonawczy (Dz. U. z 2023 r., poz. 127) oraz ustawy z dnia 28 sierpnia 1997r. o zatrudnianiu osób pozbawionych wolności (Dz. U. z 2023r., poz. 1559).

5. Wszelkie spory na tle wykonywania niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: