

zawarta w dniu r., w Czarnem, pomiędzy:

Skarbem Państwa - Zakładem Karnym w Czarnem, ul. Pomorska 1, 77-330 Czarne,
REGON: 000319925, NIP: 8431072221, reprezentowanym przez:

ppłk mgr inż. Jacek Chmiel – Dyrektor Zakładu,
zwanym dalej **Wydzierżawiającym**,

a

.....z siedzibą w ,
NIP:.....REGON:
reprezentowana przez:

zwaną dalej **Dzierżawcą**,

§ 1. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków halę produkcyjno - montażową o powierzchni użytkowej **245,20** m², zlokalizowanej w Szczecinku przy ul. Bohaterów Warszawy 42a na działkach nr 270/2; 270/4 oraz 311 w obrębie 0013 m. Szczecinek, będącą w trwałym zarządzie Zakładu Karnego w Czarnem,
2. Wydierżawiony obiekt przeznaczony zostanie przez Dzierżawcę na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na
3. Prowadzenie działalności, o której mowa w ust. 2, ma być realizowane przez Dzierżawcę zgodnie z wszelkimi obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

§ 2. CZAS TRWANIA UMOWY

Umowa dzierżawy zawarta zostaje na czas określony od dnia podpisania umowy, przez okres **3 lat**.

§ 3. PRZEKAZANIE NIERUCHOMOŚCI

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie do 10 dni od dnia podpisania umowy.
2. Strony zgodnie postanawiają, że przy przekazaniu- przejęciu przedmiotu dzierżawy nastąpi sporządzenie protokołu zdawczo – odbiorczego przez Strony, zawierający m.in. opis stanu przekazywanego obiektu.

§ 4.

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY

- 1.** Dzierżawca ma prawo w czasie trwania umowy, dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy na swój koszt, za uprzednią zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydierżawiającym.
- 2.** Wszelkie trwałe nakłady dokonane w przedmiocie dzierżawy przez Dzierżawcę, przechodzą na własność Wydierżawiającego.
- 3.** Dzierżawca ma prawo dostępu do przedmiotu dzierżawy od poniedziałku do piątku, w godz. 8.⁰⁰–18.⁰⁰, a także w innych dniach tygodnia i w innym czasie po uzyskaniu wcześniejszej zgody Wydierżawiającego.
- 4.** Dzierżawca zobowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową i jej przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż.
- 5.** Dzierżawca zobowiązuje się w czasie trwania umowy do dokonywania bieżących napraw i konserwacji przedmiotu dzierżawy na swój koszt, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
- 6.** Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od skutków działania ognia, wody, warunków atmosferycznych oraz innych zdarzeń losowych.
- 7.** Dzierżawca zobowiązany jest zgłosić właściwym organom prowadzenie przedmiotowej działalności gospodarczej, uzyskać odpowiednie zezwolenia oraz spełnić wszystkie wymagania niezbędne do jej prowadzenia.
- 8.** Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać i wynajmować.
- 9.** Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w przedmiocie dzierżawy.
- 10.** Za szkody wyrządzone przez zatrudnionych osadzonych odpowiedzialność ponosi Dzierżawca.
- 11.** Dzierżawca zobowiązany jest do podpisania umowy na wywóz nieczystości stałych.
- 12.** Dzierżawca zobowiązany jest:
 - a)** zapewnić stałe dozоровanie zatrudnionych u niego osadzonych w miejscu pracy,
 - b)** przestrzegać obowiązujące w Oddziale Zewnętrznym w Szczecinku Zakładu Karnego w Czarnem przepisy wewnętrzne,
 - c)** dostarczać Wydierżawiającemu i na bieżąco aktualizować listę osób uprawnionych do wstępu na teren, na którym położony jest przedmiot dzierżawy.
 - d)** odśnieżania Przedmiotu dzierżawy w okresie zimy (w tym dachów) i zabezpieczenia przed poślizgiem ciągów komunikacyjnych, dojeżdżać oraz dróg dojazdowych,

§ 5.

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydierżawiającemu za każdy miesiąc dzierżawy następujące należności:

1) czynsz dzierżawny w wysokości:

a)zł za każdy m² powierzchni użytkowej budynku plus podatek Vat według obowiązującej stawki;

2) podatku od nieruchomości od budynków i gruntów za każdy m² powierzchni użytkowej przedmiotu umowy, wg stawek jak dla działalności gospodarczej uchwalonych na dany rok przez Radę Miejską w Szczecinku plus podatek Vat według obowiązującej stawki.

3) dokonywać zwrotu Wydierżawiającemu z tytułu:

a) zużycia zimnej wody za każdy m³ według stawki netto, uchwalonej przez Radę Miejską w Szczecinku plus podatek Vat według obowiązującej stawki. Sposób pomiaru zużycia wody wskazanie wodomierza/ryczałt w wysokości 0,5 m³/osobę/miesiąc;

b) odprowadzania nieczystości płynnych za każdy m³ według stawki brutto, uchwalonej przez Radę Miejską w Szczecinku plus podatek Vat według obowiązującej stawki. Za wielkość odprowadzonych nieczystości płynnych przyjmuje się wielkość zużytej zimnej wody. Sposób pomiaru zużycia wody wskazanie wodomierza/ryczałt w wysokości 0,5 m³/osobę/miesiąc;

c) zużycia energii elektrycznej za każdą kWh, według stawki brutto za kWh plus podatek Vat według obowiązującej stawki, określonej przez sprzedawcę i dystrybutora energii dla Oddziału Zewnętrznego w Szczecinku Zakładu Karnego w Czarnem. Sposób pomiaru wskazanie licznika;

d) korzystania z centralnego ogrzewania za każdy 1 GJ. Sposób pomiaru wskazanie ciepłomierza.

2. Należności, o których mowa w:

a) ust. 1 pkt. 1 płatne są z góry, miesięcznie do 10 dnia miesiąca,

b) ust. 1 pkt 2 płatne są z dołu, w terminie do 20 dnia miesiąca za miesiąc poprzedni.

3. Podstawą wystawienia faktury za należności, o których mowa w ust. 1 jest nota obciążeniowa.

4. Dzierżawca dokonuje Wydierżawiającemu zwrotu części opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości w wysokości odpowiadającej procentowemu udziałowi dzierżawionej powierzchni gruntu.

5. Opłata, o której mowa w ust. 4 dokonywana jest jednorazowo w ciągu danego roku kalendarzowego. Należność uiścić należy do kasy lub na wskazane konto bankowe Wydierżawiającego, w terminie 20 dni od dnia wystawienia noty obciążeniowej.

- 6.** W przypadku utraty przez Wydierżawiającego bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu oraz podwyższenia stawki procentowej od ceny nieruchomości, o której mowa w art. 83 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2021, poz. 1899 ze zm.), Dzierżawca zobowiązany jest pokrywać corocznie część opłaty w wysokości, stanowiącej różnicę pomiędzy stawką i bonifikatą płaconą w dniu podpisania umowy a stawką i bonifikatą płaconą od dnia wydania decyzji właściwego organu.
- 7.** Rozliczenia za odbiór odpadów będą się odbywały bezpośrednio między Dzierżawcą a odbiorcą odpadów na podstawie faktur obciążających rachunek Dzierżawcy.
- 8.** Wysokość czynszu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. a i b, podlega corocznej waloryzacji o ustalony w ustawie budżetowej na dany rok średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych.
- 9.** Podstawę waloryzacji stanowi kwota czynszu w roku poprzedzającym rok, w którym waloryzacja następuje.
- 10.** Zmiana wysokości kwot, o której mowa w ust. 8, następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym została ogłoszona ustawa budżetowa.

§ 6.

ZATRUDNIENIE OSADZONYCH

- 1.** Dzierżawca zobowiązuje się do utworzenia nowych miejsc pracy i zatrudnienia odpłatnie przez cały czas trwania Umowy, tj. przez minimum 3 lat osób odbywających karę pozbawienia wolności w Zakładzie Karnym w Czarnem
- 2.** Zgodnie ze złożoną ofertą Dzierżawca zobowiązuje się zatrudnić osadzonych.
- 3.** Zatrudnianie osadzonych będzie się odbywać na zasadach określonych ustawą z dnia 6 czerwca 1997r. Kodeks karny wykonawczy (Dz. U. z 2021r., poz. 53 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 28 sierpnia 1997r. o zatrudnianiu osób pozbawionych wolności (Dz.U. z 2021r., poz. 179), a także innych obowiązujących przepisów regulujących zatrudnianie osób pozbawionych wolności. W przypadku zmiany aktów prawnych, zatrudnienie odbywać się będzie na podstawie obowiązujących na dany dzień przepisów.
- 4.** W przypadku nie dotrzymania przez Dzierżawcę wymaganej ilości osób zatrudnionych z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Wydierżawiający naliczy karę umowną za każdy miesiąc, w wysokości 25% stawki minimalnego wynagrodzenia za pracę osoby pozbawionej wolności, za każdy stwierdzony przypadek poniżej ilości określonej w § 6 ust. 2.
- 5.** Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić bezpieczne i higieniczne warunki pracy dla zatrudnionych skazanych oraz pokryć koszty badań skazanych z zakresu medycyny pracy. Szczegółowe zasady zatrudniania osadzonych zostaną zawarte w odrębnej umowie o zatrudnieniu odpłatnym skazanych na podstawie skierowania do pracy.
- 6.** Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość zawieszenia zatrudnienia lub kierowania mniejszej liczby skazanych do pracy niż określone w ust. 2 w szczególności ze względu

na bezpieczeństwo jednostki. W sytuacji takiej Dzierżawcy nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia z tego tytułu.

§ 7.

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

- 1.** Wydierżawiający zobowiązany jest zgłosić właściwym organom zmianę sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy.
- 2.** Wydierżawiający ma prawo do przeprowadzania kontroli sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę.

§ 8.

ROZWIĄZANIE UMOWY

- 1.** Każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
- 2.** Wydierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a)** zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą za dwa kolejne okresy płatności za należności z tytułów, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 1 i 2;
 - b)** oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania bez zgody Wydierżawiającego;
 - c)** używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem;
 - d)** odmowy zatrudnienia przez Dzierżawcę co najmniej..... osadzonych;
 - e)** w razie likwidacji działalności gospodarczej Dzierżawcy.
- 3.** W razie rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie przedmiotu dzierżawy, będące wynikiem prawidłowego użytkowania.

§ 9.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 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.** W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
- 3.** Wszelkie spory na tle wykonywania niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy Sąd dla siedziby Wydierżawiającego.

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA