

UMOWA DZIERŻAWY Nr 1/2024/OZ

zawarta w Nysie w dniu grudnia 2024 r. pomiędzy

Skarbem Państwa - Zakładem Karnym w Nysie z siedzibą w 48-300 Nysa, ul. Kościuszki 4A,
NIP: 753-10-59-544, REGON: 000320207, reprezentowanym przez:

Dyrektora Zakładu Karnego w Nysie mjr Radosława Maczugę
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr posiadającym REGON oraz NIP, reprezentowanym przez zwanym dalej **DZIERŻAWCĄ**

§ 1.

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomość położoną na terenie Zakładu Karnego w Nysie - Oddziału Zewnętrznego w Prudniku przy ul. Kościuszki 7 - budynek gospodarczy Nr 13 składający się z pomieszczenia głównego, magazynu, pomieszczenia dozoru, socjalnego, gospodarczego, WC oraz korytarza łącznika o łącznej powierzchni użytkowej **282,32 m²** (pow. zabudowy 306,93 m²) z przeznaczeniem do prowadzenia w nim działań w zakresie resocjalizacji osób pozbawionych wolności zgodnie z zawartą w dniu umową o zatrudnieniu odpłatnym skazanych.

§ 2.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu.
2. Przekazanie i zwrot wydzierżawionego mienia nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym.

§ 3.

Strony ustalają następujące zasady i stawki opłat z tytułu dzierżawy nieruchomości wymienionej w § 1:

1. Obowiązek podatkowy i wszelkie opłaty z tytułu podatku od nieruchomości w części dotyczącej dzierżawionych pomieszczeń i powierzchni przechodzą na dzierżawcę.

- Opłata roczna z tytułu trwałego zarządu w części dotyczącej dzierżawionych pomieszczeń płatna będzie przez Dzierżawcę na zasadzie refinansowania kosztów Wydzierżawiającego z góry na dany rok.

2. Dzierżawca będzie wpłacał na konto Wydzierżawiającego miesięczny czynsz za dzierżawę. Opłata miesięczna z tytułu czynszu dzierżawy wynosi **zł netto za m²** powierzchni użytkowej nieruchomości o której mowa w § 1.

3. Należność za dostawę wody i odprowadzanie ścieków będzie rozliczana na zasadzie refinansowania kosztów poniesionych przez Wydzierżawiającego rozliczanych na podstawie wskazań



wodomierza mierzącego zużycie wody dla Dzierżawcy, wg. stawek z cennika aktualnie obowiązującego w Zakładzie Wodociągów i Kanalizacji w Prudniku.

4. Należność za dostawę i sprzedaż energii elektrycznej będzie rozliczana na zasadzie refinansowania kosztów poniesionych przez Wydierżawiającego zgodnie ze wskazaniem licznika poboru energii elektrycznej, rozliczanego wg. stawek z faktur otrzymanych od aktualnego sprzedawcy i dostawcy energii elektrycznej.

5. Opłata za media zużyte na potrzeby przygotowania kąpieli dla osadzonych zatrudnionych przez dzierżawcę, będzie zawierać ilość gazu ziemnego zużytego do przygotowania c.w.u., ilość wody oraz ilość odprowadzonych ścieków. Rozliczenie kosztów kąpieli będzie realizowane na podstawie wykazu zatrudnionych osadzonych za poprzedni miesiąc co równe jest liczbie kąpieli pomnożone przez ilość mediów potrzebnych do przygotowania 60 litrów c.w.u. zgodnie z załącznikiem nr 1.

6. W przypadku zmiany cen taryf energii elektrycznej, gazu oraz wody i ścieków w trakcie miesiąca, mogą być wystawione faktury wyrównawcze,

7. Dzierżawca zobowiązany jest regulować opłaty wynikające z § 3 ust. 1-6 niniejszej umowy w terminie 14 dni od daty wystawienia faktur i not księgowych na wskazany w nich rachunek bankowy Wydierżawiającego. Za opóźnienie w zapłacie należności Wydierżawiającemu przysługują ustawowe odsetki.

§ 4.

Dzierżawca zobowiązuje się do usuwania we własnym zakresie i na swój koszt wszelkich odpadów komunalnych oraz wszystkich odpadów powstających w następstwie swojej działalności prowadzonej na terenie Zakładu Karnego w Nysie - Oddziału Zewnętrznego w Prudniku przy ul. Kościuszki 7.

§ 5.

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany wysokości czynszu za dzierżawę raz w roku w okresie obowiązywania umowy o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2026 roku. Zmieniona wysokość czynszu obowiązywać będzie od miesiąca, w którym opublikowane zostało w/w obwieszczenie.

2. Wszelkie zmiany muszą być wniesione w formie pisemnego aneksu do umowy.

§ 6.

1. W celu zapewnienia prawidłowej pracy pompy ciepła powietrze-powietrze poprzez system nawiewno wywiewny zapewniający ogrzewanie i klimatyzację dla nieruchomości wymienionej w § 1 Dzierżawca ma obowiązek dokonywania co najmniej raz w roku profesjonalnego przeglądu serwisowego w/w urządzenia wraz z urządzeniami współpracującymi przez firmę posiadającą stosowne uprawnienia oraz przedstawienie protokołu przeglądu w/w urządzenia do wglądu Wydierżawiającemu, a także dokonywania drobnych napraw i konserwacji obiektu oraz związanych z nim urządzeń, niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.

2. Sposób pokrycia kosztów napraw i remontów przekraczających zakres o którym mowa w ust. 1 ustalany będzie w razie potrzeby przez komisję powołaną przez Strony umowy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytych stanie technicznym, pod względem ochrony przeciwpożarowej, bieżącego usuwania usterek i uszkodzeń w urządzeniach i instalacjach należących do Dzierżawcy, jak również do bezzwłocznego informowania Wydierżawiającego o wszelkich okolicznościach stwarzających zagrożenie pożarowe.
4. Dzierżawca nie może czynić bez zgody Wydierżawiającego żadnych przeróbek w dzierżawionym obiekcie sprzecznych z umową i przeznaczeniem.
5. Dzierżawca nie może podnajmować dzierżawionych pomieszczeń innym podmiotom.

§ 7.

Do obowiązków „Dzierżawcy” należy w szczególności:

1. Przestrzeganie w siedzibie Wydierżawiającego przepisów porządkowych oraz bezwzględnie zakazu nawiązywania jakichkolwiek kontaktów niezwiązanych z bezpośrednią realizacją prowadzonych oddziaływań o których mowa w § 1 niniejszej umowy.
2. Poddania się kontroli podczas wejścia lub wjeżdżania pojazdem na teren jednostki, a także podczas wyjścia lub wyjazdu pojazdu z terenu jednostki.
3. Zakaz wnoszenia na teren jednostki:
 - przedmiotów niebezpiecznych, które stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa i porządku w jednostce, w szczególności: broni palnej, amunicji, narzędzi do cięcia metalu, środków służących do obezwładniania, środków odurzających i psychotropowych oraz alkoholu,
 - przedmiotów niedozwolonych, które mogą utrudniać prawidłowy tok postępowania karnego w szczególności: sprzętu łączności (np. telefon komórkowy), urządzeń technicznych służących do rejestrowania i odtwarzania informacji, pod rygorem odpowiedzialności karnej.
4. Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za właściwe prowadzenie działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi, w szczególności w zakresie przepisów przeciwpożarowych, BHP, ochrony środowiska, przepisów sanitarnych oraz w zakresie prawa budowlanego,
5. Udostępnianie pomieszczeń dzierżawionego budynku do kontroli i asysty w trakcie czynności kontrolnych realizowanych przez funkcjonariuszy pełniących służbę w jednostce lub uprawnione organy zewnętrzne,
6. Przestrzeganie zakazu udostępniania danych osobowych osadzonych,
7. Zakaz wydierżawiania, najmu lub oddania w bezpłatne użytkowanie obiektu innym podmiotom.

§ 8.

Do obowiązków „Wydierżawiającego” należy w szczególności:

- Przechowywanie zapasowego kompletu kluczy do pomieszczeń budynku zgodnie z przepisami wewnętrznymi Służby Więziennej. W przypadku użycia kluczy zapasowych dowódca zmiany odnotuje ten fakt w książce przebiegu służby.



§ 9.

Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w dzierżawionym obiekcie w dniach i godzinach określonych w zawartej w dniu umowie. Prowadzenie działalności w innym terminie wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 10.

W sytuacji zagrażającej bezpieczeństwu jednostki Wydierżawiający ma prawo zobowiązać Dzierżawcę do zmiany godzin prowadzonej działalności na czas określony lub czasowego odstąpienia od jej wykonywania bez żadnej rekompensaty finansowej z tego tytułu.

§ 11.

Dzierżawca może wyposażyć pomieszczenia budynku w swój sprzęt i urządzenia dopuszczone do użytku na terenie Polski na podstawie odrębnych przepisów .

§ 12.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 01 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2027 r.
2. Strony zastrzegają sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. W razie rażącego naruszenia przez Dzierżawcę warunków niniejszej umowy, Wydierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.

§ 13.

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

§ 14.

Spory wynikające z realizacji przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 15.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy związane z funkcjonowaniem Zakładu Karnego – Oddziału Zewnętrznego.

§ 16.

Umowa wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2025 r.

§ 17.

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

Wydierżawiający

Dzierżawca

.....

.....

KANCELARIA PRAWNY
Zakładu Karnego Nysie
Tomasz Stowik