

**Umowa dzierżawy hali produkcyjnej**  
**w celu zatrudnienia osób pozbawionych wolności**  
zawarta w dniu ..... r. w Kielcach pomiędzy:

**Skarbem Państwa - Aresztem Śledczym w Kielcach**, z siedzibą w Kielcach: ul. Zagnańska 155, 25-563 Kielce, NIP: 959-08-30-522, REGON: 000319902,  
który reprezentuje:

**płk dr Krzysztof Czekaj – Dyrektor Aresztu Śledczego w Kielcach**,  
zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....,

z siedzibą w: .....

wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego

przez: .....

..... pod numerem

KRS:.....,

NIP: ....., REGON: ....., który reprezentuje:

.....,

zwaną w treści umowy „**Dzierżawcą**”,

**§ 1.**

1. Przedmiotem dzierżawy są niżej wymienione nieruchomości:
  - 1) hala produkcyjna znajdująca się na działce 1/9 położona w Kielcach przy ul. Zagnańskiej 155, 25-563 Kielce, o powierzchni użytkowej 2.003,59 m<sup>2</sup>.
  - 2) grunt stanowiący część działki nr 1/9, położonej w Kielcach przy ul. Zagnańskiej 155, 25-563 Kielce, o powierzchni 2.754,66 m<sup>2</sup>.

**§ 2.**

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę halę produkcyjną, o której mowa w § 1. ust. 1. pkt 1), której powierzchnia użytkowa wynosi 2.003,59 m<sup>2</sup>.
2. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę grunt, o którym mowa w § 1. ust. 1. pkt 2) o powierzchni 2.754,66 m<sup>2</sup>.
3. Dzierżawca oświadcza, iż nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego przedmiotu dzierżawy, który zostaje udokumentowany w protokole zdawczo–odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Przedmiot dzierżawy, o którym mowa w § 1. niniejszej umowy, służyć będzie Dzierżawcy do prowadzenia działalności polegającej

.....

.....

- na .....
- ..... przy której zatrudni osoby odbywające karę pozbawienia wolności w Areszcie Śledczym w Kielcach.
5. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres określony tj, **od** ..... **r.**  
**do** .....
  6. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji przedmiotu dzierżawy.
  7. Koszty przeróbek i adaptacji dokonanych za pisemną zgodą Wydierżawiającego ponosi Dzierżawca. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy Dzierżawca nie będzie miał roszczeń finansowych w związku z poniesionymi przez Niego nakładami na przeróbki lub adaptacje hali, na które uzyska wcześniejsza pisemną zgodę Wydierżawiającego. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie dzierżawy bez stosownego upoważnienia, Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego.
  8. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, oddać osobie trzeciej przedmiotu dzierżawy lub jego części do używania.
  9. Po wygaśnięciu umowy Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 30 dni zwrócić przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego zużycia.

### § 3.

1. W okresie obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - 1) Wykorzystania przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 1. jako miejsca do zatrudniania osadzonych skierowanych do pracy z Aresztu Śledczego w Kielcach, na poziomie nie mniejszym niż ..... osadzonych w przeliczeniu na pełne etaty, co będzie miało przełożenie na wypłatę tym osadzonym ..... krotności minimalnego wynagrodzenia miesięcznie, z zastrzeżeniem pkt. 2-4.
  - 2) W okresie nie dłuższym niż 4 miesiące od dnia zawarcia niniejszej umowy strony dopuszczają możliwość zatrudnienia osadzonych skierowanych do pracy z Aresztu Śledczego w Kielcach, na poziomie nie mniejszym niż 50% określonego w pkt. 1), w przeliczeniu na pełne etaty.
  - 3) Po upływie okresu, o którym mowa w § 3. ust. 1. pkt 2) strony dopuszczają możliwość zmiany poziomu zatrudnienia osadzonych, w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy łącznie do końca trwania umowy na poziomie nie niższym niż 80% określonego w w pkt. 1), jeżeli będzie to uzasadnione aktualnym spadkiem możliwości produkcyjnych Dzierżawcy, przyczynami technicznymi o obiektywnym charakterze lub innymi czynnikami gospodarczymi, mającymi wpływ na działalność prowadzoną przez Dzierżawcę. Zmiana poziomu zatrudnienia, o której mowa w powyższym zdaniu wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.
  - 4) W celu osiągnięcia poziomu zatrudnienia osadzonych skierowanych do pracy z Aresztu Śledczego w Kielcach, na poziomie określonym w pkt. 1) tj. .... osadzonych, strony za pisemną zgodą dopuszczają możliwość zaangażowania podmiotu trzeciego w realizację tego celu, na zasadzie współdzielenia przez Dzierżawcę i podmiot trzeci przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 1.

- 5) Nie zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 1. przez co należy rozumieć zakaz wykorzystywania go w innym celu niż związany z zatrudnianiem osób pozbawionych wolności.
  - 6) Nie dokonywania zwolnień wśród pracowników zatrudnionych przez Dzierżawcę innych niż osadzeni w Areszcie Śledczym w Kielcach, które byłyby skutkiem podjęcia współpracy z Wydierżawiającym w oparciu o niniejszą umowę.
  - 7) Prowadzenia działalności gospodarczej na własny koszt i własne ryzyko przy zachowaniu wszelkich przepisów prawa, w tym przepisów z zakresu prawa pracy, bhp, p-poż i Kodeksu karnego wykonawczego.
2. W razie zaistnienia zdarzenia, mającego wpływ na porządek albo bezpieczeństwo Wydierżawiającego, a skutkujące niemożnością skierowania do pracy w hali produkcyjnej ustalonej liczby osadzonych, o której mowa w ust. 1., Wydierżawiający zastrzega, że skieruje do pracy ustaloną liczbę osadzonych, po ustaniu tego zdarzenia. Dzierżawcy nie przysługuje z tego tytułu odszkodowanie.

**§ 4.**

1. Dzierżawca uruchomi w hali produkcyjnej działalność polegającą na .....  
 .....  
 .....  
 przy której zatrudni osoby odbywające karę pozbawienia wolności w Areszcie Śledczym w Kielcach. Podstawą kierowania osadzonych do pracy będzie odrębna umowa lub odrębne umowy o odpłatne zatrudnienie skazanych zawarta/zawarte pomiędzy Wydierżawiającym a Dzierżawcą.

2. Praca skazanych będzie polegała na .....  
 .....  
 .....

Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek przeszkolenia osadzonych skierowanych do zatrudnienia w celu uzyskania przez nich odpowiednich kwalifikacji niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia oraz wyposażenia ich w odzież i środki ochrony osobistej adekwatne do rodzaju wykonywanej pracy.

- 3. Strony dopuszczają możliwość zmiany profilu produkcji, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Wydierżawiającego.
- 4. Dzierżawca zobowiązuje się do kompleksowego wyposażenia przedmiotu dzierżawy, na własny koszt, we wszystkie urządzenia i sprzęt niezbędny do realizacji działalności, przy czym całość wyposażenia (w tym urządzenia i sprzęt), stanowiące wkład Dzierżawcy, pozostanie wyłączną Dzierżawcy, także w przypadku rozwiązania umowy na jakiegokolwiek podstawie.
- 5. Wydierżawiający zobowiązuje się do bieżącej współpracy z Dzierżawcą w zakresie pozyskania dofinansowania umożliwiającego organizację stanowisk pracy osadzonych. W przypadku pozyskania przedmiotowych funduszy przez Dzierżawcę, zapis pkt 4 powyżej stosuje się odpowiednio.
- 6. Dzierżawca zobowiązuje się do:

.....

.....

- 1) uiszczania opłat z tytułu podatku od nieruchomości za przedmiot dzierżawy, o którym mowa w § 1., wg. stawki wynikającej z deklaracji podatkowej składanej przez Wydierżawiającego w Urzędzie Miasta Kielce.
- 2) uiszczania opłaty za trwały zarząd części działki nr 1/9 oddanej w dzierżawę, o której mowa w § 1., zgodnie z Decyzją uprawnionego organu (refakturowanie).
- 3) uiszczania opłat za zużycie wody, odprowadzanie ścieków oraz centralne ogrzewanie, naliczanych na podstawie wskazań liczników (refakturowanie).
- 4) zapłaty czynszu za przedmiot dzierżawy, naliczonego z uwzględnieniem utrudnień związanych z lokalizacją hali na zamkniętym terenie Aresztu Śledczego.
- 5) opłaty wymienione w ust. 6. pkt 1) i 2) Dzierżawca uiszczał będzie przelewem w terminie 14 dni od dnia wystawienia mu noty księgowej, na wskazany numer rachunku bankowego Wydierżawiającego.
- 6) opłaty wymienione w ust. 6. pkt 3) i 4) Dzierżawca uiszczał będzie przelewem w terminie 14 dni od dnia wystawienia mu faktury, na wskazany numer rachunku bankowego Wydierżawiającego.
- 7) czynsz za przedmiot dzierżawy, o którym mowa w § 1. ustala się w wysokości ..... zł/m<sup>2</sup>. Z wyłączeniem przypadków, o których mowa w § 3. ust. 1. pkt 2) i 3) oraz § 3. ust. 2., zatrudnienie na poziomie mniejszym od zadeklarowanego w przeliczeniu na pełne etaty, przez okres dłuższy niż 7 dni roboczych w skali miesiąca rozliczeniowego, skutkowało będzie dwukrotnym zwiększeniem stawki czynszu dzierżawnego za dany miesiąc.
- 8) stawki czynszu dzierżawnego, o których mowa w pkt 7) będą ulegać waloryzacji w przypadku zmiany prognozowanego na dany rok średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, określonego w ustawie budżetowej. Zmiany stawek obowiązywać będą od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym ogłoszono ustawę budżetową.
- 9) zawarcia indywidualnej umowy z Urzędem Miasta Kielce na usuwanie komunalnych i technologicznych odpadów oraz zawarcie indywidualnej umowy na sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej. Dzierżawca powiadomi o tym fakcie pisemnie Wydierżawiającego w ciągu 14 dni od zawarcia umowy z danym dostawcą.
- 10) wykonywania na własny koszt i przekazywania Wydierżawiającemu protokołów z przeprowadzonych przeglądów i kontroli wynikających z art. 62 ustawy Prawo Budowlane oraz ponoszenia wszystkich opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem przedmiotu dzierżawy w tym: wykonywania dwa razy w roku okresowego przeglądu technicznego centrali wentylacji mechanicznej wraz wymianą filtrów oraz sprzętu ppoż. (m.in. opłaty za przeprowadzone kontrole przez Powiatowego Inspektora Sanitarnego).
- 11) pokrycia wszelkich dodatkowych, niezależnych od woli Aresztu Śledczego w Kielcach bądź podmiotów z nim powiązanych opłat związanych 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 w przypadku utraty dotychczasowych bonifikat, zwolnienia od opłat z tytułu prowadzonej działalności w hali produkcyjnej, do pokrycia ich w całości.

.....

.....

- 12) Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących przeglądów, napraw i konserwacji przedmiotu dzierżawy przez okres obowiązywania umowy i po okresie gwarancyjnym, a także odśnieżania dachu hali i placu przylegającego do hali.
- 13) przez bieżące naprawy rozumie się: malowanie pomieszczeń hali co najmniej 1 raz na 5 lat, bieżącą naprawę posadzek, konserwację stolarki i ślusarki - 1 raz na 3 lata, konserwację i usuwanie awarii instalacji centralnego ogrzewania, instalacji wod-kan, bieżącą konserwację dachu, rynien i elewacji zewnętrznej, itp..
- 14) po zakończeniu umowy jak i jej rozwiązaniu przed zakończeniem okresu jej obowiązywania, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycia przedmiotu dzierżawy będące następstwem prawidłowego używania.
- 15) obiekt hali musi zostać ubezpieczony przez Dzierżawcę na swój koszt od wszelkich zdarzeń losowych jak pożar, wichura, zalanie obiektu wodą, itp. oraz od odpowiedzialności cywilnej, od wartość środka trwałego – hali produkcyjnej. Na potwierdzenie wypełnienia powyższego obowiązku Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu kserokopię umowy ubezpieczenia.
- 16) prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy nie mogą być scedowane pod rygorem nieważności przez Dzierżawcę na podmioty trzecie, chyba że na taką czynność zezwoli na piśmie Wydierżawiający, z zastrzeżeniem zapisów o możliwości współdzielenia hali (§ 3. ust. 1. pkt. 4)).
- 17) przejęcie praw i obowiązków od Dzierżawcy przez podmiot osobowo lub kapitałowo powiązany może nastąpić wyłącznie za pisemną zgodą Wydierżawiającego, po uregulowaniu wszelkich zobowiązań finansowych wobec niego, a także przez zawarcie odrębnej umowy dzierżawy z nowym kontrahentem.
- 18) wszelkie nakłady na przedmiot dzierżawy mogą być dokonane przez Dzierżawcę za pisemną zgodą Wydierżawiającego i na koszt Dzierżawcy. W przypadku odstąpienia od umowy przez Wydierżawiającego z winy Dzierżawcy, Wydierżawiający nie ma obowiązku zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę nakładów, z zastrzeżeniem zapisów § 4. ust. 4.
- 19) Dzierżawca zobowiązuje do przestrzegania przepisów i procedur związanych z używaniem przedmiotów zakwalifikowanych przez Wydierżawiającego jako „przedmioty niedozwolone” na terenie jednostki Aresztu Śledczego w Kielcach.

## § 5.

1. Wydierżawiający ma prawo rozwiązania przedmiotowej umowy bez zachowania wypowiedzenia w razie:
  - 1) rozwiązania odrębnej/odrębnych umowy/umów o zatrudnienie osadzonych, o których mowa w § 4. ust. 1. niniejszej umowy lub odmowy zatrudnienia przez Dzierżawcę osadzonych.
  - 2) w razie zaprzestania przez Dzierżawcę działalności, o której mowa w § 2. ust. 4.
  - 3) gdy Dzierżawca, mimo pisemnego upomnienia ze strony Wydierżawiającego, nie zaprzestanie rażącego naruszenia postanowień niniejszej umowy.
  - 4) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności oraz należności szczegółowo określonych w § 4. ust. 6.

.....

.....

- 5) nieutrzymania wskaźnika zatrudnienia na poziomie nie mniejszym niż 50% określonego w § 3. ust. 1. pkt 1) w przeliczeniu na pełne etaty przez okres sześciu miesięcy obowiązywania umowy, z zastrzeżeniem § 3. ust. 1. pkt 2)-4) oraz ust. 2.
  - 6) oddania przedmiotu dzierżawy podmiotowi trzeciemu w poddzierżawę albo bezpłatne używanie bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
  - 7) w razie przeniesienia cesji uprawnień wynikających z niniejszej umowy przez Dzierżawcę na podmiot trzeci bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
  - 8) utraty przez Wyzierżawiającego tytułu prawnego do przedmiotu dzierżawy.
2. W przypadku poinformowania Dzierżawcy o konieczności odstąpienia przez Wyzierżawiającego od umowy z przynajmniej 3 miesięcznym wyprzedzeniem, odstąpienie to nie będzie powodowało po stronie Wyzierżawiającego żadnej odpowiedzialności odszkodowawczej względem Dzierżawcy, ale zobowiązany on będzie zwrócić Dzierżawcy całość wyposażenia (w tym urządzenia i sprzęt), stanowiącego jego wkład.
  3. Wyzierżawiający ma prawo wypowiedzenia umowy na zasadach określonych w art. 43 ust. 4. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.). W takiej sytuacji Wyzierżawiający zobowiązany będzie zwrócić Dzierżawcy całość wyposażenia (w tym urządzenia i sprzęt), stanowiącego jego wkład.
  4. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Służby Więziennej, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu, Wyzierżawiający odstąpi od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Wyzierżawiający zobowiązany będzie zwrócić Dzierżawcy całość wyposażenia (w tym urządzenia i sprzęt) stanowiącego jego wkład.

#### § 6.

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej i zgody obu Stron pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny wykonawczy (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 665 z późn. zm.), ustawy z dnia 28 sierpnia 1997 r. o zatrudnieniu osób pozbawionych wolności (Dz.U. z 2014 poz. 1116 z późn. zm.) oraz Kodeksu cywilnego.
3. Dzierżawca oświadcza, iż wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w związku z realizacją niniejszej umowy.

#### § 7.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla Wyzierżawiającego i dla Dzierżawcy.

.....

.....