

PROJEKT PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY DZIERŻAWY
(dalej jako „Umowa”)

zawarta w dniu2019 r. w Chełmie, pomiędzy:

.....z siedzibą w, posiadającą
REGON....., NIP, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców
KRS pod nr KRS, której dokumentacja przechowywana jest przez Sąd
.....z siedzibą wWydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego, zwaną dalej „Dzierżawcą”, reprezentowaną przez:

.....-

adres do doręczeń:,

a

Zakładem Karnym w Chełmie, z siedzibą w Chełmie przy ul. Kolejowej 112, posiadającym REGON 000320041, NIP 5631078103, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”, w imieniu którego działa:

płk Artur Gajewski – Dyrektor Zakładu Karnego w Chełmie,

adres do doręczeń: ul. Kolejowa 112, 22-100 Chełm

zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

Zważywszy, iż:

- 1) Strony Umowy deklarują wolę współtworzenia miejsc pracy dla osób pozbawionych wolności odbywających karę w Zakładzie Karnym w Chełmie tak, aby praca sprzyjała oddziaływaniom resocjalizacyjnym na skazanych oraz przynosiła efektywnie ekonomiczne wyniki poprzez produkcję dóbr lub świadczenie usług;
- 2) Wydzierżawiający posiada prawo trwałego zarządu gruntu, stanowiącego działkę oznaczoną numerem 6/5 obręb 16, o powierzchni 5 099m² (słownie: pięć tysięcy dziewięćdziesiąt dziewięć), położoną we Chełmie, przy ul. Kolejowej 112, obręb nr 16, gmina Chełm, dla którego to prawa Sąd Rejonowy w Chełmie prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1C/00070431/3, działkę oznaczoną numerem 6/6 obręb 16, o powierzchni 139 m² (słownie: sto trzydzieści dziewięć), położoną we Chełmie, przy ul. Kolejowej 112, obręb nr 16, gmina Chełm, dla którego to prawa Sąd Rejonowy w Chełmie prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1C/00036091/7 (dalej jako: „**Nieruchomość**”);
- 3) na podstawie art. 43 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.), zwanej dalej jako „Ustawa”, Wydzierżawiający ma prawo korzystania z Nieruchomości oddanej w trwały zarząd, w tym także do oddania Nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie;
- 4) Dzierżawca ma zamiar wydzierżawić od Wydzierżawiającego część Nieruchomości na okres co najmniej 10 lat;
- 5) na podstawie art. 43 ust. 2 pkt 3 Ustawy istnieje obowiązek uzyskania zgody właściwego organu i organu nadzorującego Wydzierżawiającego, na zawarcie umowy dzierżawy na warunkach Umowy,

Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1.
Oświadczenia Stron

Wydzierżawiający oświadcza, że:

- 1) Nieruchomość, złożona z: działki 6/5 pozostaje w trwałym zarządzie Wydzierżawiającego na mocy decyzji Prezydenta Miasta Chełma Nr GKM-III.6844.2.4.2018 z dnia 31 lipca 2018 roku, z działki 6/6 pozostaje w trwałym zarządzie Wydzierżawiającego na mocy decyzji Prezydenta Miasta Chełm Nr GKM-III.6844.2.5.2016 z dnia 10 sierpnia 2016 roku, kopie mapy ewidencyjnej, wypisów z księgi

wieczyste Nr KW LU1C/00070431/3; LU1C/00036091/7 oraz wypisu z rejestru gruntów, stanowią **załącznik nr 1** do Umowy;

- 2) Korzystanie z Nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na produkcji opakowań drewnianych jest dopuszczalne i nie istnieją w tym zakresie żadne ograniczenia lub utrudnienia, Dzierżawca oświadcza że ma ku temu wszelkie wymagane przepisami prawa uprawnienia i zezwolenia niezbędne do prowadzenia tej działalności;
- 3) Księgi wieczyste prowadzone dla Nieruchomości nie wykazują żadnych obciążeń, wzmianek o złożonych wnioskach oraz ostrzeżeniach dotyczących niezgodności stanu prawnego, ujawnionego w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym Nieruchomości;
- 4) Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami osób trzecich, ani też żadne podmioty nie roszczą sobie do niej praw oraz nie zachodzą żadne podstawy do formułowania takowych roszczeń;
- 5) Nie zostały dokonane jakiegokolwiek czynności faktyczne lub prawne które powodowałyby obciążenie Nieruchomości lub ograniczenie prawa rozporządzania Nieruchomością, w szczególności nie została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży lub inna umowa, której skutkiem byłaby zmiana stanu prawnego Nieruchomości.

§ 2. Przedmiot Umowy

1. Dzierżawca i Wydierżawiający zobowiązują się do zawarcia właściwej - przyrzeczonej - umowy dzierżawy Nieruchomości, (części działki gruntu nr 6/5 o powierzchni 4407,36 m², części działki gruntu nr 6/6 o powierzchni 136,75 m²) o łącznej powierzchni 4544,11 m², zwanej dalej jako „**Część Nieruchomości**”. Część Nieruchomości zaznaczona jest na dołączonej do Umowy mapie ewidencyjnej, na mocy której Wydierżawiający odda Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków Część Nieruchomości wraz z opisaną poniżej Inwestycją na warunkach Umowy, a Dzierżawca zobowiąże się płacić Wydierżawiającemu umówiony czynsz, zgodnie z § 4, zwanej dalej jako „**Umowa Przyrzeczona**”, pod warunkiem, że Wydierżawiający dokona na Części Nieruchomości inwestycji polegającej na wybudowaniu hali produkcyjnej służącej do prowadzenia działalności gospodarczej, budynku biura przepustek wraz ze śluzą, muru zewnętrznego wraz z budową linii ogrodzenia wewnętrznego, oświetleniem pasa ochronnego i jego zabezpieczeniem teletechnicznym, wykonaniu przejścia z terenu budynku zakwaterowania osadzonych (w Umowie jako „**Inwestycja**”); szczegółowy opis Inwestycji stanowi **załącznik nr 2** do Umowy (Część Nieruchomości i Inwestycja zwane dalej łącznie jako: „**Przedmiot dzierżawy**”).
2. Strony zobowiązują się zawrzeć Umowę Przyrzeczoną w terminie 14 dni od dnia uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie obiektów objętych Inwestycją.
3. Wydierżawiający zobowiązuje się zrealizować Inwestycję w terminie do dnia 30 grudnia 2020 r. Nie dotyczy to sytuacji, o których mowa w ust. 12.
4. Inwestycja zostanie zrealizowana przez Wydierżawiającego ze środków Funduszu Aktywizacji Zawodowej Skazanych oraz Rozwoju Przywiąziennych Zakładów Pracy.
5. Umowa Przyrzeczona będzie zawarta na czas oznaczony 10 (słownie: dziesięciu) lat.
6. Strony oświadczają, że ich zamiarem jest utrzymanie stosunku dzierżawy przez okres objęty Umową.
7. Wszystkie warunki Umowy Przyrzeczonej, pozostaną niezmienione w stosunku do warunków Umowy.
8. W przypadku niewykonania Umowy przez jedną ze Stron, w szczególności nieprzystąpienia bądź nieskutecznego przystąpienia do Umowy Przyrzeczonej, w/w Strona będzie zobowiązana do zapłacenia drugiej Stronie kary umownej w wysokości 200.000 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych 00/100), niezależnie od prawa drugiej Strony dochodzenia zawarcia Umowy Przyrzeczonej, na warunkach określonych w Umowie.
9. Strony uznają, że niniejsze zobowiązania wyczerpują przesłanki umowy przedwstępnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego. W przypadku gdyby jedna Strona nie wykonała warunków Umowy, to druga Strona będzie mieć prawo dochodzenia zawarcia Umowy Przyrzeczonej na drodze sądowej.
10. Umowa wygasa, a Stronom nie przysługują roszczenia i prawa określone w ust. 1, 3, 6, 8 i 9 Umowy, gdy Wydierżawiający nie uzyska środków, o których mowa w ust. 4 Umowy lub wymaganych przepisami zgód lub decyzji właściwych organów.
11. Stronom nie przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, ani prawo wcześniejszego jednostronnego rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem lub bez wypowiedzenia.
12. Zmiana terminu realizacji inwestycji o którym mowa ust 3, zmiana terminów dokonania nakładów Dzierżawcy, o których mowa w § 6 ust. 10, zmiana terminu podpisania Umowy Przyrzeczonej, zmiana terminu rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na produkcji

opakowań drewnianych może być dokonana w przypadku wystąpienia przyczyn niezależnych od działania Stron Umowy, których przy zachowaniu wszelkich należnych środków nie można uniknąć ani im zapobiec np. protesty mieszkańców lub innych osób prawnych lub fizycznych, klęska żywiołowa, wojna. Wystąpienie którejkolwiek z wymienionych wyżej okoliczności w zakresie mającym wpływ na przebieg realizacji Umowy, skutkuje tym, iż termin wykonania Umowy może ulec odpowiedniemu przedłużeniu o czas trwania ww. okoliczności.

13. Szczegółowe warunki Umowy Przynależonej określają §§ 3 –14 Umowy.

§ 3.

Przekazanie Przedmiotu dzierżawy

1. Strony zgodnie postanawiają, iż wydanie Przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy Przynależonej.
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 i do używania Dzierżawcy.

§ 4.

Czynsz

1. Za używanie Przedmiotu dzierżawy i pobieranie pożytków Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz dzierżawny.
2. Uwzględniając stan faktyczny opisany w preambule Umowy, Strony zgodnie ustalają, iż czynsz dzierżawny w Umowie Przynależonej wynosić będzie PLN /netto/ (słownie: 00/100) miesięcznie. W przypadku, gdy Wydierżawiający będzie płatnikiem podatku VAT, do podanej wyżej stawki czynszu dzierżawnego doliczany będzie podatek VAT w obowiązującej wysokości.
3. Wysokość czynszu dzierżawy podlegać będzie waloryzacji dokonywanej z początkiem każdego roku, począwszy od 2021 roku stosownie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni. Waloryzacja będzie uwzględniona w fakturze lub innym dokumencie księgowym i nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu.
4. Czynsz dzierżawy płatny będzie miesięcznie z góry na – rachunek bankowy Wydierżawiającego, prowadzony w Narodowym Banku Polskim Oddział w Lublinie Nr:, w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wydierżawiającego faktury/rachunku.
5. Za datę dokonania płatności uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
6. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 5.

Inne opłaty

1. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia od Przedmiotu dzierżawy podatku od nieruchomości proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni naliczonego według ustalonych rocznych stawek na terenie miasta i gminy Chełm (rozliczenie dokonywane w okresach miesięcznych).
2. Oprócz czynszu dzierżawca zobowiązuje się ponosić opłaty eksploatacyjne z tytułu zużywanego energii elektrycznej, wody, odprowadzenia ścieków i usuwania odpadów.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia opłaty z tytułu trwałego zarządu Nieruchomości obliczonej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni Przedmiotu dzierżawy w kwocie ustalonej przez organy administracji państwowej. 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 dla całego zakładu karnego wyliczoną z uwzględnieniem stawki dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą a opłatą wyliczoną według stawki procentowej dla zakładów karnych.
4. Rozliczenia za zużytą energię elektryczną, wodę oraz odprowadzenie ścieków na podstawie wystawionych przez Wydierżawiającego dokumentów finansowych w oparciu o wskazania liczników dotyczących jedynie Przedmiotu dzierżawy i zamontowanych na koszt Dzierżawcy (wg faktycznego zużycia). W przypadku braku licznika na ścieki Dzierżawca będzie obciążany na podstawie wskazania

wodomierza. W przypadku zawarcia umowy przez Dzierżawcę bezpośrednio z dostawcami dzierżawca powiadomi o tym fakcie pisemnie Wydierżawiającego.

5. Dzierżawca zobowiązuje się przeprowadzić i pokryć koszty przeprowadzenia niezbędnych przeglądów i kontroli wynikających z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.) oraz wszystkie opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem wydierżawionej Części Nieruchomości, w szczególności: opłaty za przeprowadzone kontrole przez Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

6. Dzierżawca zobowiązuje się pokryć opłaty wynikające z dzierżawy Części Nieruchomości w tym za korzystanie ze środowiska, nadzór Urzędu Dozoru Technicznego, okresowych przeglądów budynków i obiektów budowlanych objętych przedmiotem dzierżawy. 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. 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 wystawienia faktury lub innego dokumentu księgowego.

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

9. W przypadku opóźnienia w płatności w/w opłat odpowiednio Wydierżawiający lub Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za czas opóźnienia na podstawie obowiązujących przepisów.

10. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 7 dni od daty wydania Przedmiotu Dzierżawy do wpłacenia na konto Wydierżawiającego w Narodowym Banku Polskim Oddział w Lublinie Nr: **NBP O/O Lublin** **kaucji** w wysokości stanowiącej sumę dwóch miesięcznych czynszów (powiększonych o podatek VAT w przypadku, gdy Wydierżawiający będzie płatnikiem VAT), w celu zabezpieczenia płatności z tytułu czynszu. Kwota kaucji zostanie zaliczona na poczet płatności za dwa ostatnie czynsze, a w przypadku zakończenia Umowy przed planowaną datą, zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 30 dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy.

11. W przypadku zatrudnienia z winy Dzierżawcy po okresie 36 miesięcy od daty zawarcia Umowy osadzonych w liczbie mniejszej niż 50% deklarowanej ilości zatrudnienia, o której mowa w § 7 ust. 1, Dzierżawca zapłaci czynsz w wysokości 200% wartości czynszu określonego w § 4 niniejszej umowy, za każdy miesiąc, w którym wystąpiło takie zdarzenie, pod warunkiem jednak wywiązywania się przez Wydierżawiającego z obowiązków, o których mowa w § 7 ust. 3 Umowy.

12. Zapisy ust. 11 Umowy nie wyłączają uprawnień Wydierżawiającego określonych w § 9 ust. 2 Umowy.

§ 6.

Zobowiązania Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymać Przedmiot dzierżawy wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, Umową, obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami współzycia społecznego. W szczególności Dzierżawca zobowiązuje się do:

1) dokonywania napraw, wchodzących w skład Inwestycji: hali, jej pomieszczeń i urządzeń oraz usuwania uszkodzeń hali, niezależnie od przyczyn ich powstania, z tym, że Wydierżawiającego obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność. Za szkody wyrządzone przez zatrudnionych (lub wykonujących pracę zarobkową na innej podstawie niż umowa o pracę) osadzonych odpowiedzialność ponosi Dzierżawca;

2) przeprowadzania konserwacji i napraw bieżących w celu utrzymania należytego stanu technicznego hali wchodzącej w skład Inwestycji wraz z urządzeniami pomocniczymi, w szczególności napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej i ciepłej wody, armatury i wyposażenia, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, sieci ciepłowniczej, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej, wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków i malowania ścian, w tym przeprowadzenia prac remontowych zaleconych do wykonania podczas kontroli okresowej budynku (art. 62 ustawy Prawo Budowlane);

- 3) odśnieżania chodników, dojeżdż, dróg dojazdowych oraz dachów objętych Przedmiotem dzierżawy, w okresie zimy i zabezpieczania przed poślizgiem w/w chodników, dojeżdż oraz dróg dojazdowych;
 - 4) przeprowadzenia w Inwestycji kompleksowej deratyzacji 2 razy w roku, a także dezynsekcji doraźnej w przypadku plagi insektów;
 - 5) zapewnienia wywozu odpadów z Inwestycji w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
 - 6) dokonywania wymaganych przeglądów technicznych i czynności konserwacyjnych wyposażenia i sprzętu ppoż. na własny koszt zgodnie z § 3 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719, z późn. zm.), Wydzierżawiający zobowiązuje się zapewnić wyposażenie przeciwpożarowe oraz sprzęt ppoż. w ramach pierwszego wyposażenia Inwestycji oraz prawidłowo oznakować halę w sposób wynikający z Wytycznych Dyrektora Generalnego Służby Więziennej z 3 marca 2011 r. w sprawie sposobu gospodarowania przez jednostki organizacyjne Służby Więziennej nieruchomościami, pozostającymi w ich trwałym zarządzie;
 - 7) zapewnienia temperatur wewnątrz pomieszczeń zgodnych z Polskimi Normami dla danych pomieszczeń.
2. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zabezpieczyć Przedmiot dzierżawy przed skutkami zaistniałych awarii.
 3. Dzierżawca może zlecać wykonanie poszczególnych obowiązków wynikających z niniejszego paragrafu osobom trzecim, pozostaje jednak odpowiedzialny za ich działanie i zaniechanie, jak za swoje własne.
 4. Dzierżawca nie ma prawa oddawania Przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, ani do bezpłatnego używania osobom trzecim, chyba że Wydzierżawiający wyrazi na to pisemną zgodę.
 5. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość Przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności z Wydzierżawiającym. W zakresie ustalonym przez Strony w § 10 Umowy, Wydzierżawiający zobowiązuje się zwrócić Dzierżawcy poczynione nakłady lub ich wartość.
 6. Dzierżawca zobowiązany jest do użytkowania przedmiotów i urządzeń uznanych przez Wydzierżawiającego jako przedmioty niebezpieczne na zasadach określonych w przepisach ochronnych obowiązujących u Wydzierżawiającego.
 7. 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.
 8. Dzierżawca ma zakaz dokonywania zwolnień pracowników cywilnych, które miałyby być skutkiem podjęcia współpracy z Wydzierżawiającym.
 9. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonania następujących nakładów na Przedmiot dzierżawy w terminie do 30.11.2020 r., których wartość Dzierżawca szacuje na kwotęzł netto (z VAT), w tym:
 - 1).....– o szacunkowej wartościzł netto (.....zł z VAT),
 - 2).....– o szacunkowej wartościzł netto (.....zł z VAT),

§ 7.

Zatrudnianie osadzonych

1. Uwzględniając cel zawarcia Umowy określony w preambule, Dzierżawca zobowiązuje się do zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez cały czas trwania Umowy Przynależonej osób odbywających karę pozbawienia wolności w Zakładzie Karnym w Chełmie. Osadzeni będą zatrudnieni na podstawie skierowania do pracy lub umowy o pracę w wybudowanej w ramach Inwestycji hali, o której mowa w § 2 ust. 1 Umowy, w liczbie:osób (w przeliczeniu na pełne etaty w przypadku wykonywania pracy zarobkowej na podstawie skierowania do pracy lub w ramach umowy o pracę) do osiągnięcia w okresie do 12 miesiąca od daty zawarcia Umowy Przynależonej.
2. Zatrudnianie osadzonych na podstawie na podstawie skierowania do pracy lub w ramach umowy o pracę będzie się odbywać na zasadach określonych ustawą z dnia 6 czerwca 1997r. Kodeks karny wykonawczy (Dz. U. z 2019 r. poz. 676, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 28 sierpnia 1997 r. o zatrudnianiu osób pozbawionych wolności (Dz. U. z 2017 r. poz. 2151), a także innych obowiązujących przepisów regulujących zatrudnianie osób pozbawionych wolności.

3. Wyzierżawiający zobowiązuje się zapewnić osoby osadzone do zatrudnienia odpowiednio w liczbach, o których mowa w ust. 1 oraz spełniających wymagania dotyczące stanu zdrowia.
4. Szczegółowe zasady zatrudnienia osadzonych na podstawie skierowania do pracy lub w ramach umowy o pracę zostaną określone w odrębnej umowie.
5. Dzierżawca zobowiązuje się pokryć koszty badań z zakresu medycyny pracy osadzonych skierowanych przez Wyzierżawiającego do pracy.

§ 8. Ubezpieczenie

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność cywilną za działania i zaniechania własne i osób którymi się posługuje, za szkody na osobach i rzeczach powstałych w związku z realizacją Umowy Przyrzeczonej.
2. Dzierżawca będzie posiadał przez cały okres trwania Umowy Przyrzeczonej 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 (*wartość inwestycji*) zł na jedno lub wszystkie zdarzenia.
3. W celu zabezpieczenia wiarygodności Wyzierżawiającego z tytułu szkód wyrządzonych w Przedmiocie dzierżawy I lub szkód na osobach Dzierżawca dokona przelewu na rzecz Wyzierżawiającego wiarygodności z tytułu polisy ubezpieczenia, która zostanie zawarta w terminie 7 dni od dnia przekazania Przedmiotu dzierżawy.
4. Umowa cesji obejmuje również przeniesienie praw z następnycy polis ubezpieczeniowych zawieranych przez Dzierżawcę, aż do dnia rozwiązania Umowy Przyrzeczonej.
5. Na podstawie umowy cesji, o której mowa w ust. 4, Wyzierżawiający stanie się w okresie jej obowiązywania uprawnionym do odbioru odszkodowań z tytułu polisy określonej ust. 3 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 Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiający będzie uprawniony do przedłużenia ubezpieczenia na rzecz Dzierżawcy i obciążenia go kosztami wykupu polisy. W takim wypadku Wyzierżawiający będzie przedłużać ubezpieczenie na rzecz Dzierżawcy na kolejne okresy, każdorazowo nie dłuższe niż 1 rok.

§ 9. Wypowiedzenie Umowy

1. Wyzierżawiający ma prawo wypowiedzenia Umowy Przyrzeczonej na zasadach określonych w art. 43 ust. 4 Ustawy.
2. Wyzierżawiający ma prawo rozwiązania Umowy Przyrzeczonej bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) w razie rozwiązania odrębnej umowy o zatrudnianie osadzonych, o której mowa w § 7 Umowy z winy Dzierżawcy lub w razie gdy średniomiesięczne zatrudnienie osadzonych (w przeliczeniu na pełne etaty w przypadku wykonywania pracy zarobkowej na podstawie skierowania do pracy lub w ramach umowy o pracę) w okresie 2 następujących po sobie miesięcy będzie niższe od określonego w § 7 ust. 1 Umowy, pod warunkiem jednak wywiązywania się przez Wyzierżawiającego z obowiązków o których mowa w § 7 ust. 3 Umowy;
 - 2) w razie likwidacji działalności gospodarczej Dzierżawcy;
 - 3) w razie zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą należności czynszu lub należności szczegółowo określonych w § 5 Umowy, za dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty ww. należności z dodatkowym terminem 14 dni i bezskutecznego upływu tegoż wyznaczonego w wezwaniu terminu;
 - 4) gdy Dzierżawca mimo pisemnego upomnienia ze strony Wyzierżawiającego nie zaprzestanie rażącego naruszenia postanowień Umowy Przyrzeczonej;
 - 5) w razie oddania Przedmiotu dzierżawy I osobie trzeciej w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego;
 - 6) w razie utraty przez Wyzierżawiającego tytułu prawnego do Nieruchomości;
 - 7) w razie niewywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązku, o którym mowa w § 8 ust. 2 -7 mimo

dotatkowego wezwania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego do wywiązania się przez Dzierżawcę z tego obowiązku w dodatkowym terminie 7 dni.

3. Dzierżawca może rozwiązać Umowę Przyrzeczoną bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - 1) Wydierżawiający mimo pisemnego upomnienia ze strony Dzierżawcy nie zaprzestanie rażącego naruszenia postanowień Umowy Przyrzeczonej;
 - 2) Wydierżawiający trwale będzie utrudniał lub uniemożliwił dostęp do Nieruchomości;
 - 3) na skutek decyzji właściwego organu, niezależnej od Stron, korzystanie z Przedmiotu dzierżawy będzie niemożliwe lub zakres albo sposób korzystania będzie znacznie ograniczony;
 - 4) trwale uniemożliwiony zostanie dostęp Przedmiotu dzierżawy do drogi publicznej;
 - 5) Wydierżawiający utraci tytuł prawny do Nieruchomości.

§ 10.

Zwrot Przedmiotu dzierżawy

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Przyrzeczonej Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu Przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, ze zmianami dokonanymi zgodnie z Umową oraz Umową Przyrzeczoną. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie Nieruchomości lub posadowionych na jej gruncie budynków bądź instalacji.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej, Strony ustalają, że po wygaśnięciu Umowy Przyrzeczonej, Dzierżawca będzie miał prawo do zabrania wszelkich dokonanych przez siebie nakładów lub ulepszeń na Nieruchomości. Jeśli Dzierżawca pozostawi jakiegokolwiek nakłady lub ulepszenia poczynione na Przedmiocie dzierżawy, to Wydierżawiający będzie miał prawo do ich zatrzymania za zwrotem wartości księgowej. Wydierżawiający w terminie 30 dni od daty oświadczenia Dzierżawcy o pozostawieniu nakładów lub ulepszeń na Przedmiocie dzierżawy zawiadomi Dzierżawcę czy korzysta z przysługującego mu prawa przejęcia nakładów. Przejęcie uzgodnionych pomiędzy stronami nakładów lub ulepszeń przez Wydierżawiającego zostanie dokonane na podstawie odpowiedniego dokumentu księgowego wystawionego przez Dzierżawcę. W przypadku nieskorzystania przez Wydierżawiającego z prawa przejęcia nakładów Dzierżawcy, Dzierżawca będzie zobowiązany do przywrócenia Przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego. Powyższe nie dotyczy nakładów i ulepszeń, o których mowa w § 6 ust. 10, które w razie wygaśnięcia Umowy Przyrzeczonej i Wydierżawiający będzie zobowiązany zatrzymać bez obowiązku zwrotu ich wartości.
3. W sytuacji, gdy Umowa Przyrzeczonej ulegnie rozwiązaniu przed upływem okresu, na jaki została zawarta, z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Dzierżawca (§ 9 ust. 2 pkt 1-5 i pkt 7 Umowy), Dzierżawca nie będzie uprawniony do zabrania jakiegokolwiek nakładów lub ulepszeń poczynionych przez niego na Nieruchomości. W takim wypadku Wydierżawiający uprawniony będzie do zatrzymania takich nakładów lub ulepszeń nieodpłatnie. Przejęcie tych nakładów lub ulepszeń przez Wydierżawiającego zostanie dokonane na podstawie odpowiedniego dokumentu księgowego wystawionego przez Dzierżawcę. W przypadku nieskorzystania przez Wydierżawiającego z prawa przejęcia nakładów, Dzierżawca będzie zobowiązany do usunięcia nakładów i przywrócenia Nieruchomości do stanu pierwotnego w terminie 6 miesięcy. W razie nieuczynienia zadość powyższemu zobowiązaniu przez Dzierżawcę, Wydierżawiającemu będzie przysługiwało prawo usunięcia z Przedmiotów Dzierżawy i nakładów lub ulepszeń na wyłączny koszt i ryzyko Dzierżawcy – wykonanie zastępcze.
4. W wypadku rozwiązania Umowy Przyrzeczonej przed upływem okresu, na jaki została zawarta z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego w tym w przypadku, o którym mowa w § 9 ust. 1 Umowy, z wyjątkiem przyczyn określonych w § 9 ust. 3 pkt 3-5 chyba, że do zajścia wskazanych tam okoliczności doszło z wyłącznej winy Wydierżawiającego, Dzierżawca będzie miał prawo do zabrania wszelkich dokonanych przez siebie nakładów lub ulepszeń na Nieruchomości. Jeśli Dzierżawca pozostawi jakiegokolwiek nakłady lub ulepszenia poczynione na Przedmiocie dzierżawy, to Wydierżawiający jest zobowiązany je zatrzymać za zwrotem wartości księgowej.
5. W razie sporu co do wartości księgowej nakładów, o których mowa w ust. 2 i 4, wartość ta zostanie ustalona przez biegłego z listy rzeczoznawców prowadzonej przez Prezesa Sądu Okręgowego w Lublinie. Koszt opinii biegłego Strony ponoszą w częściach równych.
6. W przypadku przejęcia nakładów Dzierżawcy przez Wydierżawiającego, Wydierżawiający przejmie również za odpowiednim protokołem wszelką dokumentację techniczną nakładów poczynionych na Przedmiot dzierżawy przez Dzierżawcę.

§ 11.

Ochrona środowiska

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.

§ 12.

Rozstrzygnięcie sporów

Ewentualne spory związane z realizacją Umowy rozstrzygane będą przez Strony polubownie w przypadku braku porozumienia przez właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego sąd powszechny.

§ 13.

Postanowienia końcowe

1. W przypadku, gdyby którykolwiek z zapisów Umowy okazał się nieważny lub bezskuteczny nie wpłynie to na moc wiążącą pozostałych zapisów Umowy. W miejsce takiego zapisu wejdzie w życie postanowienie prawnie wiążące, które w możliwie najbliższy sposób oddawać będzie wolę i intencje Stron przyświecające im przy redakcji zapisu, który okazał się nieważny lub bezskuteczny.
2. Strony oświadczają, że wedle ich najlepszej wiedzy nie istnieją żadne okoliczności faktyczne i prawne uniemożliwiające im realizację Umowy.
3. Wszelkie zmiany do Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Załączniki wymienione w Umowie stanowią jej integralną część.
5. Wydierżawiający oświadcza, że w dniu podpisania niniejszej Umowy nie jest płatnikiem podatku VAT, natomiast Dzierżawca jest płatnikiem podatku VAT.
6. W sprawach nie uregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, a także przepisy ustawy z dnia 6 czerwca 1997r. Kodeks karny wykonawczy oraz ustawy z dnia 28 sierpnia 1997r. o zatrudnianiu osób pozbawionych wolności.
7. Osoby reprezentujące Wydierżawiającego i Dzierżawcę oświadczają, że są upoważnione do podpisania Umowy, na dowód czego przedkładają aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego oraz rozkaz personalny Dyrektora Generalnego Służby Więziennej z dnia 8.01.2016r. nr BKS-120-12/16/70, stanowiące odpowiednio **załącznik nr 3 i 4**, a także oświadczają, iż ich umocowanie nie wygasło w żadnym zakresie.
8. Wszelka korespondencja dla Wydierżawiającego winna być kierowana na adres: ul. Kolejowa 112, 22-100 Chełm.
9. Wszelka korespondencja dla Dzierżawcy winna być kierowana na adres:
10. Każda ze Stron zobowiązuje się do powiadomienia drugiej Strony, w terminie 7 dni, o zmianie adresu do doręczeń. Strony postanawiają, iż w przypadku braku takiego powiadomienia, korespondencja wysyłana listem poleconym na dotychczasowy adres Strony, uważana będzie za doręczoną skutecznie nie później niż 14 dni od daty prawidłowego jej nadania.
11. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

w imieniu Wydierżawiającego

w imieniu Dzierżawcy