

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 324/420/2022
Zarządu Powiatu w Kielcach
z dnia 14 grudnia 2022r.

ZARZĄD POWIATU W KIELCACH
OGŁASZA

I PRZETARG PISEMNY NIEOGRANICZONY NA DZIERŻAWĘ, NA OKRES 10 LAT, NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ POWIATU KIELECKIEGO
OZNACZONEJ NR DZIAŁKI 736 O POW. 0,9700 ha, 0020 REMBÓW GMINA RAKÓW

z przeznaczeniem na cel związany z budową i utrzymaniem pomieszczeń, które będą wykorzystywane na potrzeby publiczne w zakresie: realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej, mieszkań wspieranych dla seniorów, a także z zakresu rehabilitacji społecznej, zawodowej i medycznej osób z niepełnosprawnościami.

Lp.	Oznaczenie wg księgi wieczystej	Oznaczenie wg katastru nieruchomości			Opis przedmiotu dzierżawy	Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, termin zagospodarowania	Informacje o przeznaczeniu do oddania w dzierżawę	Cena wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawnego	Wadium wniesione w pieniądzu
		Położenie nieruchomości	Nr działki	Pow. dzierżawy					
1	KI1L/00018048/4 Powiat Kielecki	Obręb ewidencyjny: 0020 Rembów Gmina: Raków	Nr 736	0,9700 ha	Nieruchomość wykazana w rejestrze ewidencji gruntów i budynków jako inne tereny zabudowane – Bi, zabudowana budynkiem dwukondygnacyjnym mieszkalno-administracyjnym z poddaszem użytkowym, o powierzchni użytkowej 1442,77 m ² oraz budynkiem gospodarczo-garażowym, o pow. użytkowej 104,40 m ² wraz z przyległą infrastrukturą. Przedmiotowa działka jest ogrodzona, na terenie działki znajduje się parking, chodniki, boiska oraz obszary urządzonej zieleni, ponadto nieruchomość uzbrojona jest w infrastrukturę techniczną (wodociąg, kanalizacja, c.o., instalacje elektryczne, sieć telefoniczna), posiada dostęp do drogi publicznej.	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raków, działka nr 736, obr. 0020 Rembów, gm. Raków usytuowana jest na terenach usług publicznych. Okres dzierżawy 10 lat. Brak możliwości zmiany celu dzierżawy.	Zabudowana nieruchomość przeznaczona została do wydzierżawienia na cele związane z budową i utrzymaniem pomieszczeń, które będą wykorzystywane na potrzeby publiczne w zakresie: realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej, mieszkań wspieranych dla seniorów, a także z zakresu rehabilitacji społecznej, zawodowej i medycznej osób z niepełnosprawnościami.	1200,00 zł netto (wysokość czynszu dzierżawnego będzie wynikała z ustalonej w przetargu stawki netto, powiększonej o wysokość podatku VAT naliczanego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami). Dzierżawca zobowiązany będzie ponosić koszty opłat dodatkowych z tytułu korzystania i utrzymania nieruchomości.	240,00 zł

Nieruchomość będąca przedmiotem przetargu nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, nie posiada zobowiązań i przeszkód prawnych w rozporządzaniu.

Istotne postanowienia umowy dzierżawy:

Okres dzierżawy: 10 lat od dnia podpisania umowy.

Cel dzierżawy: związany z budową i utrzymaniem pomieszczeń, które będą wykorzystywane na potrzeby publiczne w zakresie: realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej, mieszkań wspieranych dla seniorów, a także z zakresu rehabilitacji społecznej, zawodowej i medycznej osób z niepełnosprawnościami.

Wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego: wynikać będzie z ustalonej w przetargu stawki netto powiększonej o wysokość podatku VAT naliczanego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Termin wnoszenia opłat czynszu dzierżawnego: czynsz płatny będzie z góry za każdy miesiąc obowiązywania umowy na rachunek Wydierżawiającego. W razie zwłoki w uiszczaniu należności Wydierżawiający będzie miał prawo naliczenia odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Czynsz dzierżawny będzie podlegał waloryzacji: waloryzacja dokonywana będzie w każdym roku obowiązywania umowy dzierżawy. Podstawą waloryzacji czynszu dzierżawy będzie: „średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem” ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. O zmianie czynszu Wydierżawiający zawiadomi pisemnie Dzierżawcę. Zmiana ta nie wymaga aneksu do umowy dzierżawy.

Dzierżawca niezależnie od czynszu dzierżawnego zobowiązany będzie: do uiszczania opłat podatkowych, ponoszenia opłat eksploatacyjnych oraz ponoszenia wszelkich opłat dodatkowych związanych z utrzymaniem zabudowanej nieruchomości.

Obowiązek uzyskania stosownych opinii, decyzji, zezwoleń organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności oraz obowiązek przystosowania przedmiotu dzierżawy w sposób umożliwiający prowadzenie zamierzonej działalności, ciąży na Dzierżawcy, we własnym zakresie i na swój koszt.

Dokonanie nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy winno być każdorazowo uzgadniane z Wydierżawiającym i realizowane wyłącznie za jego zgodą, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany będzie do doprowadzenia na własny koszt przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego z uwzględnieniem zmian akceptowanych przez Wydierżawiającego. Dzierżawcy nie będzie przysługiwać roszczenie wobec Wydierżawiającego za poniesione nakłady bez względu na sposób powiązania z gruntem.

Dzierżawca nieruchomości bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie nie może przekazać przedmiotu umowy ani jego części w użytkowanie innym podmiotom lub osobom na podstawie żadnego tytułu prawnego.

Umowa dzierżawy ulega rozwiązaniu bez okresu wypowiedzenia w przypadkach:

- a. użytkowania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
- b. zalegania z czynszem za dwa pełne okresy płatności,
- c. nie uzyskania bądź utraty przez Dzierżawcę stosownych zezwoleń na prowadzenie działalności zgodnie z celem dzierżawy.

Treść powyższych postanowień nie podlega negocjacji, jest jednakowa dla każdego oferenta – potencjalnego dzierżawcy, który przez przystąpienie do przetargu godzi się na włączenie tych postanowień do umowy.

Zasady normujące postępowanie przetargowe oraz szczegółowe warunki przetargu opisane zostały w: **REGULAMINIE PRZETARGU PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO NR I NA DZIERŻAWĘ, NA OKRES 10 LAT, NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ POWIATU KIELECKIEGO, OZNACZONEJ NR DZIAŁKI 736 O POW. 0,9700 ha, 0020 REMBÓW GMINA RAKÓW**. W sprawach nie uregulowanych w Regulaminie i niniejszym ogłoszeniu o przetargu, mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1360 z późn. zm.) oraz przepisy prawne obowiązujące w zakresie przedmiotowym, a w szczególności Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U.2021.2213 t.j.).

**I PRZETARG PISEMNY NIEOGRANICZONY NA DZIERŻAWĘ,
NA OKRES 10 LAT, NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ POWIATU KIELECKIEGO,
OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA NR 736 O POW. 0,9700 ha, POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 0020 REMBÓW GMINA RAKÓW,**

CZĘŚĆ JAWNA (OTWARCIE OFERT)

**przeprowadzony zostanie w dniu 25 stycznia 2023 roku (środa) o godzinie 10:00,
w budynku Starostwa Powiatowego w Kielcach, ul. Wrzosowa 44, piętro II, sala 230.**

Warunkiem dopuszczenia do udziału w przetargu pisemnym nieograniczonym jest zgłoszenie uczestnictwa na formularzu określonym w Załączniku Nr 1 do Regulaminu przetargu, oraz wpłata wadium w pieniądzu w wysokości 240,00 zł (słownie: dwieście czterdzieści złotych 00/100), w terminie do dnia 18 stycznia 2023 roku,

przelewem na konto Powiatu Kieleckiego Nr: 62 1560 0013 2037 3600 2000 0015.

W tytule przelewu należy wpisać: „WADIUM DO PRZETARGU PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI POWIATOWEJ W REMBOWIE”

Za datę wpłacenia wadium uważa się datę wpływu środków na rachunek Powiatu Kieleckiego.

Oferty pisemne, sporządzone w języku polskim, należy składać w zamkniętej kopercie z adnotacją: „PRZETARG PISEMNY NIEOGRANICZONY NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI POWIATOWEJ W REMBOWIE”. Termin składania ofert pisemnych: do dnia 19 stycznia 2023 roku.

Oferty można składać osobiście w Sekretariacie Starostwa Powiatowego w Kielcach, piętro III, ul. Wrzosowa 44, 25-211 Kielce, w godzinach pracy urzędu od 07:00 do 15:15, lub za pośrednictwem Poczty Polskiej lub innego operatora. W przypadku ofert złożonych za pośrednictwem Poczty Polskiej lub innego operatora za termin złożenia oferty przyjmuje się datę, w której Starostwo Powiatowe w Kielcach ofertę faktycznie otrzymało. Oferenci ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem zgłoszenia uczestnictwa.

Powołana stosowną uchwałą Komisja przetargowa sprawdza, zgodnie z Regulaminem przetargu pisemnego nieograniczonego Nr I na dzierżawę, na okres 10 lat, nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej własność Powiatu Kieleckiego oznaczonej numerem działki 736 o pow. 0,9700 ha, obręb 0020 Rembów gmina Raków, czy oferenci spełniają warunki przetargu i kwalifikuje ich do części niejawnego przetargu pisemnego nieograniczonego.

Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnego przetargu, jeżeli:

- 1) nie odpowiadają warunkom przetargu,

- 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
- 3) wadium zostało wniesione po wyznaczonym terminie,
- 4) nie zawierają wymaganych danych określonych w Regulaminie przetargu, lub dane te są niekompletne, nie zawierają wymaganych załączników,
- 5) planowana działalność Uczestnika opisana w ofercie jako planowany sposób wykorzystania Nieruchomości, nie jest zgodna z celami, które mogą być realizowane na podlegającej dzierżawie Nieruchomości, podanymi w ogłoszeniu o przetargu,
- 6) oferowana stawka miesięczna czynszu dzierżawnego jest niższa lub równa stawce wywoławczej czynszu,
- 7) do ofert nie dołączono dowodu wniesienia wadium,
- 8) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

W CZĘŚCI NIEJAWNEJ przetargu pisemnego nieograniczonego Komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich, uzyskującą najwyższą wartość na podstawie przyjętych kryteriów oceny wskazanych w § 7 ust. 8 Regulaminu przetargu pisemnego nieograniczonego Nr I, o którym mowa powyżej, której wybór zostanie zaproponowany organizatorowi przetargu lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert. W przypadku złożenia równorzędnych ofert (gdy oferty uzyskują tę samą wartość) komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony dla oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty - Komisja zawiadamia oferentów, o terminie dodatkowego przetargu ustnego oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne lub prawne. Przetarg będzie ważny, jeżeli wpłynęła chociaż jedna ważna oferta spełniająca warunki określone w Regulaminie i ogłoszeniu o przetargu.

Wadium wniesione przez uczestnika, który przetarg wygra, zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego. Pozostali uczestnicy przetargu otrzymają zwrot wadium niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem trzech dni od daty odwołania, zamknięcia, unieważnienia, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

Organizator przetargu zawiadomi na piśmie osobę ustaloną w przetargu jako dzierżawca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy. Jeżeli osoba ustalona jako dzierżawca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy dzierżawy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od jej zawarcia, a wpłacone wadium nie będzie podlegać zwrotowi.

Organizator przetargu może do czasu rozpoczęcia przetargu odstąpić od jego przeprowadzenia.

W uzasadnionych przypadkach, organizator przetargu zastrzega sobie prawo zmiany warunków przetargu w terminie nie później niż 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Zmiany warunków przetargu zostaną zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Kielcach oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Kielcach.

Przetarg uważa się za rozstrzygnięty z chwilą podpisania protokołu.

W dniu przetargu (część jawna przetargu), jego uczestnicy zobowiązani są okazać komisji przetargowej dokument tożsamości.

W przetargu można brać udział osobiście lub na podstawie przedłożonych w oryginale w dniu przetargu, stosownych pełnomocnictw. W przypadku wspólników spółki cywilnej – aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej. W przypadku osób prawnych – aktualny wypis z właściwego rejestru.

Niniejsze ogłoszenie zostanie wywieszenie w siedzibie: Starostwa Powiatowego w Kielcach, w Urzędzie Gminy w Rakowie, Powiat Kielecki, oraz opublikowane na stronie internetowej i na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Kielcach. Ponadto ogłoszenie zamieszczone zostanie w portalu/gazecie codziennej Monitor Urzędowy.

Dodatkowych informacji o nieruchomości, stanowiącej przedmiot przetargu, udziela Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kielcach, ul. Wrzosowa 44, 25-211 Kielce, piętro I, pokój 103, w godzinach pracy urzędu, tel.: (41) 200 14 63 i (41) 200 14 08.

S T A R O S T A

Miroslaw Szepski

Znak:GN-I.6845.2.9.2022

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu2023r.
w siedzibie Starostwa Powiatowego w Kielcach przy ul. Wrzosowej 44
pomiędzy:

Powiatem Kieleckim, z siedzibą w Kielcach ul. Wrzosowa 44, 25-211 Kielce, NIP 959 164 57 90, reprezentowanym przez Zarząd Powiatu w Kielcach w imieniu którego występują:

Mirosław Gębski – Starosta Kielecki, wybrany Uchwałą Nr I/3/2018 Rady Powiatu w Kielcach z dnia 23 listopada 2018r. w sprawie wyboru Starosty Kieleckiego,

Tomasz Pleban – Wicestarosta Kielecki, wybrany Uchwałą Nr I/4/18 Rady Powiatu w Kielcach z dnia 23 listopada 2018r. w sprawie wyboru Wicestarosty Kieleckiego,

przy kontrasygnacie Skarbnika Powiatu – Anny Moskwy

zwanym w dalszej części umowy **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**,

a

..... zam./adres:, PESEL,
wpisaną do rejestru KRS/Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności
Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej (CEIDG), jako osoba prowadząca własną działalność
gospodarczą pn., o numerze NIP,
REGON,

zwanym w dalszej części umowy **DZIERŻAWCĄ**,

łącznie zwanymi „**Stronami**”.

§ 1

Przedmiot dzierżawy

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa stanowiącej własność Powiatu Kieleckiego nieruchomości gruntowej, o powierzchni ogólnej **0,9700 ha**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka **Nr 736**, obręb ewidencyjny 0020 Rembów gmina Raków, położonej pod adresem Rembów 52, 26-035 Raków, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer KIIL/00018048/4, zabudowanej budynkiem dwukondygnacyjnym mieszkalno-administracyjnym z poddaszem użytkowym oraz budynkiem

gospodarczo-garażowym wraz z przyległą infrastrukturą (zwaną dalej „Przedmiotem dzierżawy”).

2. Przedmiot dzierżawy nie jest obciążony prawami osób trzecich, długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu.
3. Dzierżawca oświadcza, że Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywał do prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem Przedmiotu dzierżawy, którym jest:
.....
.....
.....
4. Bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, udzielonej pod rygorem nieważności, Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy.
5. Nie uzyskanie bądź utrata przez Dzierżawcę wymaganych prawem, stosownych opinii, decyzji, zezwoleń organów, w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności wymienionej w ust. 3, upoważnia Wyzierżawiającego do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
6. Dzierżawca bierze na siebie pełną odpowiedzialność za poniesione nakłady, koszty na Przedmiocie dzierżawy, bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości przez Wyzierżawiającego, dokonanych przed uzyskaniem wymaganych prawem, stosownych opinii, decyzji, zezwoleń organów, w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności wymienionej w ust. 3.
7. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym budynków oraz infrastrukturą techniczną na nieruchomości będącej Przedmiotem umowy i nie wnosi oraz nie będzie wnosił w przyszłości zastrzeżeń do tego stanu, ani roszczeń z niego wynikających.
8. Wydanie Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy, nastąpi w terminie 3 dni od dnia podpisania przez Strony umowy dzierżawy, na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego przekazania – przejęcia Przedmiotu dzierżawy.

§ 2

Czas trwania umowy

1. **Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat tj. od dnia2023 r. do dnia2033 r., z zastrzeżeniem § 8 niniejszej umowy.**
2. Umowa dzierżawy nie może być przedłużona milcząco.

§ 3

Czynsze i inne obciążenia

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz w kwocie zł (słownie złotych:) + VAT (zgodnie z obowiązującymi stawkami) z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury, począwszy od dnia rozpoczęcia umowy dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać przelewem czynsz na rachunek Wydierżawiającego, **Nr 68 1560 0013 2037 3600 2000 0004**. Zmiana rachunku Wydierżawiającego o którym mowa w niniejszym ustępie nie wymaga podpisania przez strony Aneksu do niniejszej umowy, a jedynie złożenia pisemnego oświadczenia przez Wydierżawiającego.
3. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
4. Czynsz może być waloryzowany w każdym kolejnym roku obowiązywania umowy zgodnie ze Wskaźnikiem GUS (średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego).
Zmiana wysokości kwoty dzierżawy, o której mowa w niniejszym ustępie nie wymaga podpisania przez strony Aneksu do niniejszej umowy, a jedynie złożenia pisemnego oświadczenia przez Wydierżawiającego.
5. Dzierżawcę obciążają z chwilą podpisania umowy koszty oraz inne opłaty związane z utrzymaniem i eksploatacją Przedmiotu dzierżawy w szczególności koszty:
 - 1) kompleksowego ubezpieczenia swojego mienia i mienia będącego Przedmiotem dzierżawy (m.in. od kradzieży, pożaru, zalania i innych zdarzeń losowych),
 - 2) energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, ogrzewania, opłaty telefonicznej internetowej, według faktycznego zużycia oraz odbioru i utylizacji odpadów komunalnych i innych. Opłaty Dzierżawca regulować będzie bezpośrednio z dostawcami odpowiednich mediów na podstawie odrębnie zawartych umów pomiędzy Dzierżawcą, a dostawcami,
 - 3) przeglądów technicznych i konserwacji instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej zainstalowanych na budynku, w tym: dźwigu osobowego, urządzeń i instalacji kotłowni olejowej, instalacji p.poż., instalacji przyzywowej, urządzeń gaśniczych (hydrantów i gaśnic), instalacji elektrycznej i odgromowej, przewodów kominowych, instalacji przeciwwłamaniowej SSWiN (w przypadku jej wykorzystywania) oraz napraw i remontów wynikających z protokołów z przeglądów,

- 4) okresowej kontroli stanu technicznego budynku wynikającej z przepisów ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. i późn. zm. oraz niezbędnych prac naprawczych i remontowych wynikających z protokołów z kontroli,
 - 5) opracowania i uaktualniania instrukcji przeciwpożarowej oraz koszt wyposażenia w urządzenia w asortymencie i w ilościach wynikających z instrukcji przeciwpożarowej (gaśnice),
 - 6) ochrony budynku,
 - 7) utrzymania czystości w budynku i terenu zewnętrznego, w tym również zimowego utrzymania terenu zewnętrznego i usuwania śniegu z dachu.
6. Dzierżawca nie będzie rościł i żądał od Wyzdierżawiającego zwrotu poniesionych kosztów o których mowa w §3 ust. 5 na Przedmiocie dzierżawy.
 7. Dzierżawca jest zobowiązany samodzielnie zgłosić właściwemu organowi powstanie obowiązku podatkowego podatku od nieruchomości za Przedmiot dzierżawy oraz opłacać należny podatek bezpośrednio na rzecz organu podatkowego.
 8. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu Dzierżawcy naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienia na zasadach ustalonych w art. 481 kodeksu cywilnego.

§ 4

Zasady użytkowania Przedmiotu dzierżawy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, postanowieniami niniejszej umowy, w sposób odpowiadający przepisom prawa w zakresie m. in. ochrony gruntów, ochrony przyrody, ochrony środowiska, prawa budowlanego, przepisów higieniczno – sanitarnych, bezpieczeństwa i higieny pracy, przeciwpożarowych.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zabezpieczenia mienia i bierze na siebie pełną odpowiedzialność za skutki niedopełnienia obowiązków w tym zakresie.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) przestrzegania przewidzianych prawem wszelkich regulaminów i przepisów regulujących korzystanie z budynku wchodzącego w Przedmiot dzierżawy, z pomieszczeń w budynku oraz z jego otoczenia;
 - 2) utrzymywania budynku w należytych stanie technicznym i sanitarnym;
 - 3) dbałości i ochrony budynków przed uszkodzeniami i dewastacją;
 - 4) utrzymywania porządku w budynkach.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, na własny koszt.

5. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich obowiązujących przepisów prawa w zakresie działalności prowadzonej na nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy.
6. Dzierżawca ponosi na zasadzie ryzyka pełną odpowiedzialność za przekazany Przedmiot dzierżawy oraz jest odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe w/na Przedmiocie dzierżawy z jego, a także z winy osób trzecich przebywających w/na Przedmiocie dzierżawy oraz zobowiązany jest usunąć wszystkie powstałe szkody na własny koszt.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia Przedmiotu dzierżawy specjalistycznym służbom w przypadkach losowych, stwarzających zagrożenie dla Przedmiotu dzierżawy lub jego użytkowników.
8. Wyzierżawiający przez cały okres Dzierżawy upoważnia Dzierżawcę do reprezentowania Wyzierżawiającego we wszelkich sprawach dotyczących przepisów przeciwpożarowych Przedmiotu dzierżawy. Takie upoważnienie będzie obejmować reprezentację Wyzierżawiającego przed odpowiednimi władzami w związku z zabezpieczeniami przeciwpożarowymi w Przedmiocie Dzierżawy. Dzierżawca zwróci Wyzierżawiającemu koszty wynikające z naruszenia przez Dzierżawcę jakichkolwiek przepisów, w tym dotyczących zabezpieczenia przeciwpożarowego w Przedmiocie Dzierżawy.
9. Dzierżawca niezwłocznie poinformuje Wyzierżawiającego o jakichkolwiek postępowaniach, działaniach lub żądaniach odpowiednich władz, w tym dotyczących przepisów przeciwpożarowych w Przedmiocie dzierżawy.

§ 5

Uprawnienia i obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość Przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wyzierżawiającym.
2. Bez zgody Wyzierżawiającego, Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy, w szczególności dokonywać przebudowy budynku oraz jego pomieszczeń, a także innych przeróbek i adaptacji, w szczególności Dzierżawca nie może dobudowywać nowych obiektów i urządzeń na nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przeprowadzenia we własnym zakresie i na własny koszt remontu budynku będącego Przedmiotem dzierżawy (tj. modernizacji pomieszczeń użytkowych) z zachowaniem obowiązujących przepisów, na potrzeby dostosowania do wymogów obowiązujących dla prowadzenia umówionej działalności
.....
.....

4. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności do napraw, wymiany, konserwacji, usuwania awarii na swój koszt, w poniższym zakresie, spisując stosowny protokół, w spisaniu którego ma prawo uczestniczyć Wydzierżawiający po uprzednim zawiadomieniu Wydzierżawiającego przez Dzierżawcę o planowanych pracach w formie pisemnej:
 - 1) posadzek podłogowych;
 - 2) okładzin ścian i sufitów, w tym malowanie, tapetowanie, naprawy uszkodzeń tynków;
 - 3) instalacji i urządzeń sanitarnych (mis ustępowych, zlewozmywaków i umywalek, wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, przewodów urządzeń sanitarnych, w tym do niezwłocznego usuwania ich niedrożności);
 - 4) osprzętu i zabezpieczenia wszelkiej instalacji, łącznie z ich wymianą;
 - 5) okien i drzwi.
5. Protokół o którym mowa w ust. 4 winien być przedkładany przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu w okresie półrocznym każdego roku obowiązywania umowy.
6. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.
7. Dzierżawca ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia reklam, szyldów czy oznaczeń Dzierżawcy na zewnątrz budynku oraz na terenie całej nieruchomości będącej Przedmiotem niniejszej umowy, zgodne z odpowiednimi przepisami prawa, po uprzednim zawiadomieniu na piśmie Wydzierżawiającego.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do odpowiedzialności przed zewnętrznymi służbami kontrolującymi (Sanepid, Państwowa Inspekcja Pracy i inne) oraz do usuwania na własny koszt uwag i usterek zalecanych w protokołach pokontrolnych.
9. Dzierżawca jest zobowiązany ubezpieczyć swoją działalność prowadzoną w/na Przedmiocie dzierżawy od odpowiedzialności cywilnej.

§ 6

Uprawnienia i obowiązki Wydzierżawiającego

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy Przedmiot dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku. Stan techniczny i użytkowy Przedmiotu dzierżawy jest Dzierżawcy znany. Dzierżawca nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
2. Wydzierżawiający ma prawo do kontroli Przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy, w celu oględzin jego stanu technicznego i sposobu użytkowania. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić Przedmiot dzierżawy celem kontroli osobie wskazanej przez Wydzierżawiającego.

§ 7

Wydanie i zwrot przedmiotu dzierżawy

1. Z czynności wydania i zwrotu nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy w terminach ustalonych przez Wydierżawiającego sporządzone będą odpowiednie protokoły wraz z dokumentacją fotograficzną – wydania i zwrotu w którym uwzględniony zostanie przede wszystkim stan całej nieruchomości, w tym stan techniczny pomieszczeń w budynku wraz z wyposażeniem nieruchomym.
2. Wydierżawiający jest upoważniony do jednostronnego przejęcia nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy w przypadku uchylenia się Dzierżawcy od obowiązku zwrotu nieruchomości po zakończeniu dzierżawy, w wyznaczonym terminie. W sytuacji tej Wydierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Dzierżawcy w związku z przejęciem nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy przez Wydierżawiającego.
3. 6 (sześć) miesięcy przed wygaśnięciem Umowy Dzierżawy, Strony dokonają inspekcji stanu Przedmiotu Dzierżawy, na podstawie zawiadomienia wysłanego przez Wydierżawiającego za potwierdzeniem odbioru. Protokół zwrotu zostanie przygotowany przez obie Strony lub – w przypadku niestawienia się przez Dzierżawcę na inspekcję – jednostronnie przez Wydierżawiającego oraz będzie opisywał stan Przedmiotu Dzierżawy oraz wyszczególniał prace niezbędne do wykonania w celu przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do jego stanu z dnia wydania Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy, naprawy z uwzględnieniem normalnego zużycia. Strony uzgodnią harmonogram napraw, na mocy którego Dzierżawca będzie zobowiązany wykonać naprawy, oraz termin wykonania napraw.
4. Strony zgodnie ustalają, że jeżeli Dzierżawca nie wykona napraw wynikających z uzgodnionego harmonogramu, Wydierżawiający począwszy od dnia zwrotu, podejmie czynności w celu wykonania niezbędnych napraw, a koszty tych napraw zostaną zwrócone Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę.
5. Druga inspekcja Przedmiotu Dzierżawy będzie miała miejsce w dniu zwrotu. Strony uzupełnią Protokół Zwrotu wskazując jakiegokolwiek dodatkowe naprawy, oraz termin ich wykonania (w przypadku, gdy takie zaistnieją).
6. Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy odszkodowania za każdy dzień zwłoki w wykonaniu napraw, odpowiadającego wysokości ostatniego dziennego czynszu za okres niezbędny do wykonania napraw.
7. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest protokolarnie – zgodnie z ust. 1 i 2 – zwrócić Przedmiot dzierżawy, Wydierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, wynikającym

z normalnej eksploatacji. W szczególności, na żądanie Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich naniesień, w tym obiektów budowlanych - w rozumieniu ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2021r., poz. 2351 ze zm.) i urządzeń znajdujących się na nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy. Dzierżawca poniesie wszelkie koszty związane z doprowadzeniem Przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego z uwzględnieniem zmian akceptowanych przez Wydierżawiającego. Niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązku, wskazanego w niniejszym ustępie uprawnia Wydierżawiającego do wykonania określonych powyżej czynności na koszt Dzierżawcy.

8. Niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 3 stanowi podstawę do odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez Dzierżawcę, Wydierżawiającemu i uprawnia Wydierżawiającego do wykonania określonych w ust. 3 czynności na koszt Dzierżawcy.

9. Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) opróżnienia z mienia ruchomego i opuszczenia budynku wchodzącego w Przedmiot dzierżawy najpóźniej w dniu wygaśnięcia tej umowy, przy czym o terminie opróżnienia budynku Dzierżawca winien powiadomić Wydierżawiającego z wyprzedzeniem, co najmniej 7 dni roboczych tak, aby jego służby były obecne w celu stwierdzenia stanu technicznego budynku. W przypadku zwłoki w opróżnieniu Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 2 (dwukrotnego) dziennego czynszu za każdy dzień zwłoki;
- 2) wyposażenie lub mienie ruchome stanowiące własność Dzierżawcy, pozostałe w Przedmiocie Dzierżawy, po wygaśnięciu/rozwiązaniu umowy dzierżawy za uprzednią uzyskaną pisemną zgodą Wydierżawiającego, będzie uważane za przeniesione nieodpłatnie na rzecz Wydierżawiającego;
- 3) zwrócenia Wydierżawiającemu nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy w stanie wolnym od przedmiotów i osób reprezentujących prawa Dzierżawcy, w terminie określonym niniejszą umową, w stanie nie gorszym, od stanu w którym Dzierżawca, Przedmiot dzierżawy przejął, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z bieżącej eksploatacji.

§ 8

Wypowiedzenie dzierżawy

1. Wyzierzawiający ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia w formie pisemnej poprzez złożenie stosownego oświadczenia, w przypadku:

- 1) gdy Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawnego i/lub opłat za świadczenia dodatkowe (§ 3) za dwa kolejne okresy płatności. Wyzierzawiający uprzedzi o wypowiedzeniu umowy Dzierżawcę udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
- 2) używania Przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową, przeznaczeniem, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy o zaprzestanie naruszeń w terminie 30 dni od otrzymania wezwania;
- 3) naruszenia przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy lub nie wykonywania obowiązków z niej wynikających;
- 4) podjęcia uchwały o rozwiązaniu/likwidacji Dzierżawcy;

2. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed zakończeniem okresu dzierżawy z winy Dzierżawcy, nie przysługuje mu żadne odszkodowanie z tego tytułu.

3. Strony przewidują możliwość wypowiedzenia umowy przez każdą ze stron na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego z powodu:

- 1) okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy spowodowanych zmianą powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub wynikających z prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych aktów administracyjnych właściwych organów;
- 2) podjęcie przez Dzierżawcę decyzji w przedmiocie zaprzestania prowadzenia na Przedmiocie dzierżawy działalności;
- 3) całkowitego zniszczenia obiektu budowlanego będącego Przedmiotem dzierżawy, z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy np. w wyniku pożaru, powodzi lub gdy ulegnie zniszczeniu na skutek innego zdarzenia w wyniku czego Dzierżawca pozbawiony zostanie możliwości prowadzenia działalności na Przedmiocie dzierżawy w zakresie wskazanym w § 1 ust. 3.

4. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy zgodnie z postanowieniami § 1 ust. 5 i § 8 ust. 1 powyżej, umowa dzierżawy rozwiązuje się następnego dnia roboczego po doręczeniu oświadczenia o rozwiązaniu umowy, natomiast w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy

zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 3 powyżej, umowa dzierżawy rozwiązuje w ostatnim dniu roku dzierżawnego.

5. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed zakończeniem okresu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany pokryć opłaty wymienione w § 3 niniejszej umowy, wynikające z faktur, które wpłynęły do Dzierżawcy już po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, a obejmują okres jej trwania, odpowiednio do postanowienia § 3 ust. 5 niniejszej umowy.

6. Jeśli Dzierżawca ulepszy Przedmiot dzierżawy Wydierżawiający, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo nieodpłatnie zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

7. W przypadku, gdy Dzierżawca nie dopełni obowiązku zwrotu Przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu niniejszej umowy, wówczas będzie on zobowiązany zapłacić Wydierżawiającemu karę za nie wydanie i bezumowne korzystanie z Przedmiotu dzierżawy w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu przeliczonego proporcjonalnie za okres bezumownego korzystania.

§ 9

Obowiązek informacyjny

W związku z faktem, że realizacja umowy związana jest z dostępem do danych osobowych na podstawie niniejszej umowy, w celu wywiązania się Administratora w ramach realizacji zadań związanych z zawarciem umowy użyczenia, z obowiązku udzielenia informacji o przetwarzaniu danych osobowych wynikającego z realizacji wymogów art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych „RODO”), wprowadzono następujące zapisy:

1. Administratorem danych osobowych jest Starosta Kielecki, z siedzibą przy ul. Wrzosowej 44, 25-211 Kielce.
2. W przypadku pytań o swoje dane osobowe, można skontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych (IOD), do którego kontakt znajduje się na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Kielcach oraz na Biurach Obsługi Interesanta w Starostwie. Należy pamiętać, że IOD nie posiada i nie udziela informacji dotyczących realizacji zadań związanych z zawarciem umów dzierżawy.
3. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych przez Administratora do celów realizacji zadań związanych z zawarciem umów dzierżawy, a tym samym zrealizowaniu przedmiotowej Umowy jest ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny

(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) jak i zawarta umowa cywilno-prawna między Stronami przedmiotowej umowy.

4. Podanie danych osobowych w zakresie wynikającym z w/w podstawy prawnej jest niezbędne, aby Dzierżawca mógł uczestniczyć w realizacji zadań związanych z zawarciem umowy dzierżawy, a tym samym zawarciu i zrealizowaniu przedmiotowej umowy.
5. Dane osobowe będą przetwarzane w celu właściwej realizacji zadań związanych z zawarciem umowy dzierżawy, a tym samym zrealizowaniu przedmiotowej umowy.
6. Osobom, których dane dotyczą, przysługuje prawo do dostępu do swoich danych, ich sprostowania, kopii danych oraz ich usunięcia po okresie nie krótszym niż przewidują przepisy prawa.
7. Dane osobowe będą przetwarzane nie dłużej niż do końca zakończenia realizacji zadań związanych z zawarciem umowy dzierżawy, a tym samym zrealizowaniu przedmiotowej umowy, z zastrzeżeniem iż okres przechowywania danych osobowych może zostać każdorazowo przedłużony o okres przewidziany przez przepisy prawa.
8. Dane osobowe zgromadzone w celu realizacji zadań związanych z zawarciem umowy dzierżawy, a tym samym zrealizowaniu przedmiotowej umowy będą przechowywane przez okres wymagany przepisami prawa wynikającymi z Jednolitego Rzeczonego Wykazu Akt.
9. W przypadku powzięcia informacji o niewłaściwym przetwarzaniu danych osobowych przez Administratora przysługuje osobom, których dane dotyczą prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych oraz wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania do Administratora.
10. Odbiorcami danych osobowych mogą być instytucje uprawnione na podstawie przepisów prawa lub podmioty upoważnione na podstawie wyrażonej przez osoby, których dane dotyczą zgody bądź podpisanej umowy pomiędzy Administratorem a podmiotem.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego powiadomienia o wszelkich zmianach danych mających wpływ na treść niniejszej umowy w tym zmiany adresu.
2. Dzierżawca oświadcza, że nie toczy się z jego udziałem, jako dłużnika postępowanie układowe, likwidacyjne, egzekucyjne i nie znajduje się w upadłości, a w razie zaistnienia takich okoliczności Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić o nich Wdzierżawiającego.

3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności, w postaci Aneksu, za wyjątkiem zmiany, o której mowa w § 3 ust. 2 i 4, § 10 ust. 1 niniejszej umowy.

4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie ma kodeks cywilny oraz inne odpowiednie przepisy w szczególności: ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawa budowlanego, oraz przepisy prawne obowiązujące w zakresie przedmiotowym.

5. Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla Przedmiotu dzierżawy.

6. Wszelka korespondencja do Dzierżawcy w związku z niniejszą umową dzierżawy będzie kierowana na wskazany adres:, osobą do kontaktu ze strony Dzierżawcy jest Pan/Pani nr tel.

7. Wszelka korespondencja do Wydierżawiającego w związku z niniejszą umową dzierżawy będzie kierowana na adres: Starostwo Powiatowe w Kielcach, ul. Wrzosowa 44, 25-211 Kielce, kontakt ze strony Wydierżawiającego - Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kielcach tel. (41) 200 14 63, (41) 200 14 08.

8. Poniższe załączniki są integralną częścią Umowy Dzierżawy:

Załącznik nr 1 - Usytuowanie i granice Przedmiotu dzierżawy (kopia mapy)

Załącznik nr 2 – Zestawienie budynków i budowli;

Załącznik nr 3 - Wydruk z KRS / Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej (CEIDG).

9. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy i dwa dla Wydierżawiającego.

Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

1

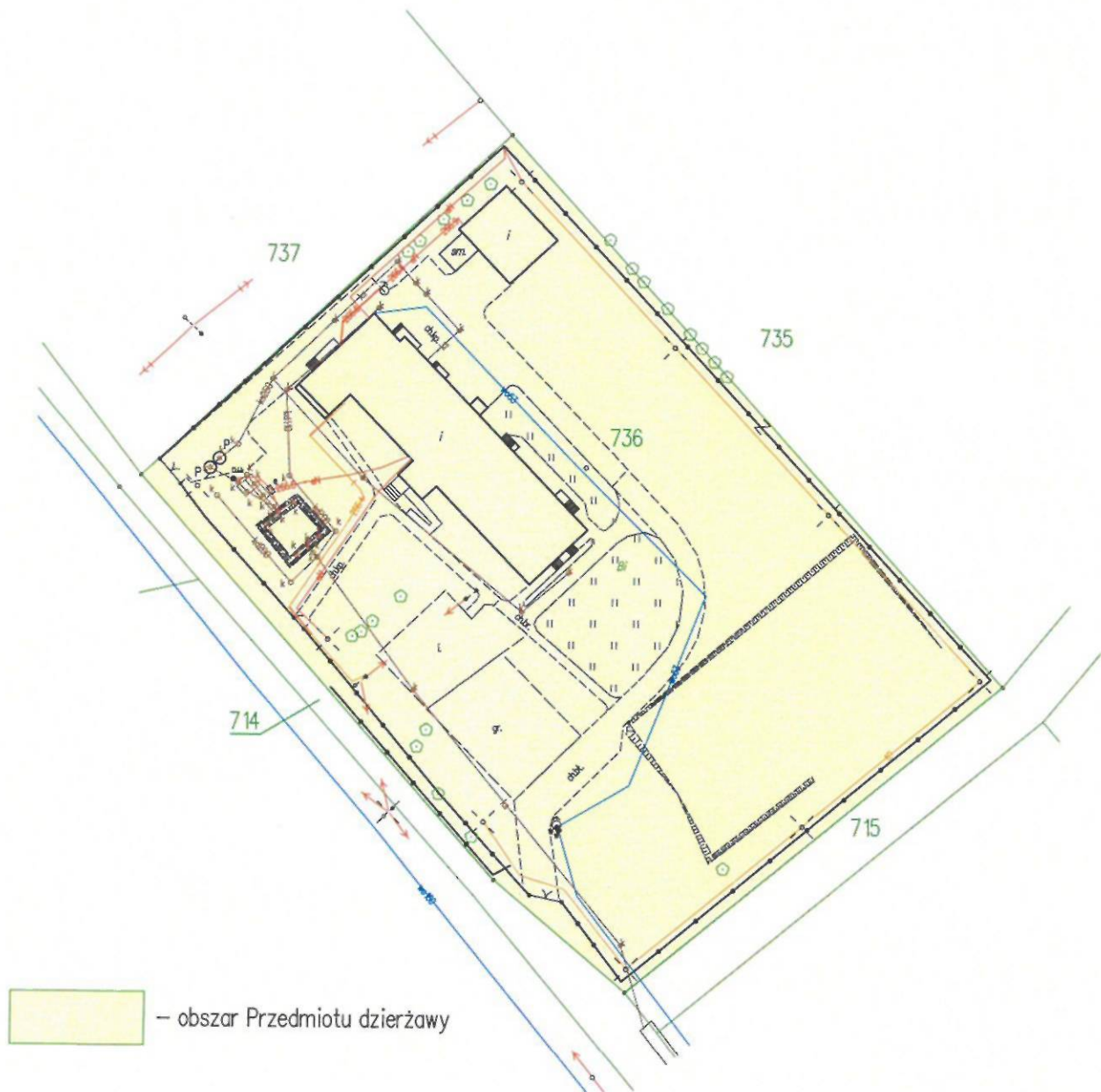
.....

2

Kontrasygnata Skarbnika

.....

Załącznik nr 1 – usytuowanie i granice Przedmiotu dzierżawy (kopia mapy)



Załącznik nr 2 – zestawienie budynków i budowli

- a) Budynek mieszkalno-administracyjny z poddaszem użytkowym o powierzchni zabudowy 599m², powierzchni użytkowej 1442,77m² i kubaturze 4268,45m³.
- b) Budynek gospodarczo-garażowy wraz z wewnętrzną instalacją elektryczną oddany do użytkowania 28.12.2017 r.
- c) Parking, droga dojazdowa do zabudowań i chodniki.
- d) Indywidualna oczyszczalnia ścieków mechaniczno-biologiczna typu: DELFIN Pensjonat – ze zbiornikiem do tlenowej stabilizacji osadu.
- e) Boisko do siatkówki i koszykówki 400 m² oddane do użytkowania 06.08.2015 r.
- f) Boisko trawiaste z piłko chwytami do piłki nożnej 1200 m².
- g) Ogródzenie z płyt betonowych i zmodernizowana brama wjazdowa wraz z podjazdem oddana do użytkowania 11.08.2017 r.
- h) Zmodernizowana kotłownia (przystosowana na pralnię) oddana do użytkowania 29.05.2020 r.
- i) Ponadto uzbrojenie nieruchomości, instalacje wewnętrzne budynku: wodociągowa, kanalizacyjna, centralne ogrzewanie, instalacje elektryczne.
- j) Zbiornik ciśnieniowy na gaz PROPAN-BUTAN na 4750 litrów.