

Znak: GN-I.6845.1.9.2024.AN

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 1 kwietnia 2025r.

w siedzibie Starostwa Powiatowego w Kielcach, ul. Wrzosowa 44, 25-211 Kielce

pomiędzy:

**Skarbem Państwa**, reprezentowanym przez Starostę Kieleckiego Tomasza Plebana, wybranego Uchwałą Nr I/3/2024 Rady Powiatu w Kielcach z dnia 7 maja 2024r. w sprawie wyboru Starosty Kieleckiego,

przy kontrasygnacie **Skarbnika Powiatu – Edyty Drażkiewicz** zwanym w dalszej części umowy „WYDZIERŻAWIAJĄCYM”,

a

**INWESTPLAN Sp. z o.o.** z siedzibą w Katowicach przy ul. Sobieskiego nr 11, lok. E6, 40-082 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000431838, posiadającym numer REGON: 870281850, NIP 8762193208, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Pana Grzegorza Banaszewskiego legitymującego się dowodem osobistym: .....  
wydanym przez : ..... w dniu : .....r.

zwanym w dalszej części umowy „DZIERŻAWCĄ”,

Łącznie zwanymi „Stronami”.

### Preambuła

Do Starosty Kieleckiego wnioskiem z dnia 26.02.2024r. zwróciła się Firma: **INWESTPLAN Sp. z o.o.** o dzierżawę działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 622/1 obr. Wola Morawicka gm. Morawica, na czas 3 lat. Wniosek uzupełniano pismami z dnia 27.06.2024r., 29.07.2024r., oraz z dnia 01.10.2024r. z doprecyzowaniem warunków dzierżawy.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), istnieje obowiązek sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy. Wykaz nieruchomości wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje również wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez

okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

## §1

### Przedmiot dzierżawy

1. Wyzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w obrębie 0020 Wola Morawicka, gm. Morawica, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 622/1 o pow. 1,4800 ha. Własność nie potwierdzona wpisem do księgi wieczystej.
2. Na podstawie niniejszej Umowy Dzierżawy, Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy, a Dzierżawca przejmuje w dzierżawę nieruchomość opisaną w ust. 1, z przeznaczeniem na magazyny produktów grybowych oraz posadowienie infrastruktury technicznej tj. węzła betoniarского i zasobników kruszyw.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do wykorzystania przedmiotu dzierżawy w sposób określony w ust. 2 i nie ma prawa zmieniać jego przeznaczenia bez zgody Wyzierżawiającego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.
4. **Dzierżawca oświadcza, że na działce nr 622/1 obr. 0020 Wola Morawicka, gm. Morawica nie będzie prowadzone wydobywanie kruszywa.**
5. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan zagospodarowania nieruchomości i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.

## § 2

### Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat, począwszy od dnia 1-04-2025r. do dnia 1-04-2028r., z zastrzeżeniem § 6 niniejszej umowy.
2. Umowa dzierżawy nie może być przedłużona milcząco.

## § 3

### Czynsz

1. Strony uzgadniają roczny czynsz dzierżawny w kwocie **17 820,00 zł** (słownie: siedemnaście tysięcy osiemset dwadzieścia złotych 00/100) + VAT (zgodnie z obowiązującymi przepisami), płatny z góry na podstawie wystawionej przez Wyzierżawiającego faktury w następujących terminach:
  - a) czynsz za pierwszy rok obowiązywania umowy będzie płatny do dnia 30 kwietnia 2025r.
  - b) czynsz za drugi rok obowiązywania umowy będzie płatny do dnia 10 kwietnia 2026r.

- c) czynsz za trzeci rok obowiązywania umowy będzie płatny do dnia 10 kwietnia 2027r.
2. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać przelewem czynsz na rachunek Wydierżawiającego Nr 25 1560 0013 2037 3600 2000 0002.
- 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. 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 i postanowieniami niniejszej umowy, a także wymaganiami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, całkowicie na własny koszt, w tym m.in. utrzymania na terenie wydierżawionym należytego ładu i porządku.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do użytkowania Przedmiotu dzierżawy 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, zabezpieczenia mienia i bierze na siebie pełną odpowiedzialność za skutki niedopełnienia obowiązków w ww. zakresie.
3. Wszelkie wypadki losowe np. powódź, grad, pożar itp., obciążają wyłącznie Dzierżawcę, który z tego tytułu nie będzie rościł pretensji do Wydierżawiającego i nie będzie domagał się obniżenia czynszu.
4. Dzierżawca ponosi na zasadzie ryzyka pełną odpowiedzialność za przekazany Przedmiot dzierżawy oraz za wszelkie szkody i straty poniesione przez Wydierżawiającego i osoby trzecie na Przedmiocie dzierżawy – od chwili jego przejęcia od Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca działa na własny rachunek i własne ryzyko, w związku z tym Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wypadki powstałe w związku z działalnością Dzierżawcy.



6. Dzierżawca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe w/na Przedmiocie dzierżawy (również z winy osób trzecich przebywających 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. Dokonanie nakładów zwiększających wartość Przedmiotu dzierżawy winno być uzgodnione z Wydierżawiającym każdorazowo w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
9. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.
10. Umieszczenie znaków, reklam oraz logo na Przedmiocie dzierżawy musi być zgodne z odpowiednimi przepisami prawa i może być dokonane po uprzednim zawiadomieniu na piśmie Wydierżawiającego.
11. Wydierżawiający ma prawo do oględzin Przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy, w celu kontroli jego stanu technicznego i sposobu użytkowania. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić Przedmiot dzierżawy celem kontroli osobie wskazanej przez Wydierżawiającego.
12. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy.
13. Dzierżawca zobowiązuje się do zabezpieczenia mienia i bierze na siebie pełną odpowiedzialność za skutki niedopełnienia obowiązków w tym zakresie.
14. Umowa niniejsza nie daje prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w rozumieniu ustawy Prawa budowlanego, w tym wznoszenia ogrodzenia Przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca nie może bez odrębnej, pisemnej zgody Wydierżawiającego wznosić na dzierżawionym terenie żadnych budynków, budowli, i innych obiektów, także o nietrwałej konstrukcji i nietrwale związanych z gruntem. W przypadku zamiaru wykonania przez Dzierżawcę na terenie dzierżawy robót budowlanych, Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania odrębnej zgody Wydierżawiającego. Wydierżawiający wyrazi zgodę na posadowienie obiektów, o których mowa w §1 ust. 2 umowy.
15. Wydierżawiający nie ma obowiązku dostarczania mediów do przedmiotu dzierżawy. W przypadku takich potrzeb ich koszty będą ponoszone przez Dzierżawcę oraz zostaną

rozliczone bezpośrednio z dostawcami stosownie do umów zawartych przez Dzierżawcę bezpośrednio z mediów.

## § 5

### Wydanie i zwrot Przedmiotu dzierżawy

1. Przekazanie nieruchomości Dzierżawcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 7 dni roboczych od dnia podpisania umowy.
2. Zwrot nieruchomości przez Dzierżawcę nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 7 dni od dnia zakończenia umowy dzierżawy.
3. W razie rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do wydania Przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji, nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy dzierżawy. W razie wątpliwości uznaje się, że używanie przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu niniejszej umowy, nie stanowi przedłużenia obowiązywania umowy na czas nieoznaczony.
4. W przypadku, gdy Dzierżawca nie dopełni obowiązku zwrotu Przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu niniejszej umowy, wówczas będzie on zobowiązany zapłacić Wyzierżawiającemu karę za nie wydanie i bezumowne korzystanie z Przedmiotu dzierżawy w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu przeliczonego proporcjonalnie za okres bezumownego korzystania.
5. Podstawą ustalenia stanu nieruchomości po rozwiązaniu bądź wypowiedzeniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie Strony w dniu wydania Przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiającemu, nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania bądź wypowiedzenia lub wygaśnięcia niniejszej umowy.
6. W przypadku gdyby Dzierżawca lub jego przedstawiciel nie stawił się w wyznaczonym w formie pisemnej terminie, protokół sporządzony jednostronnie przez Wyzierżawiającego będzie podstawą do roszczeń wynikających z niniejszej umowy.
7. Po zakończeniu dzierżawy, przed zwrotem Przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do przywrócenia go do stanu pierwotnego, sprzed wydania, poprzez ewentualne wykonanie takich prac jak wyrównanie nawierzchni, nawiezienie lub uzupełnienie gleby, obsianie trawników, odtworzenie zieleni urządzonej i drzewostanu.
8. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 7, Wyzierżawiający może dokonać wyszczególnionych w tym punkcie prac w sposób zastępczy, na koszt dzierżawcy.



9. Dzierżawca powinien usunąć mienie ruchome oraz dokonać rozbiórki obiektów z Przedmiotu dzierżawy przed dniem zwrotu. Wydierżawiający zgodzi się, aby wyposażenie lub mienie ruchome bądź posadowione obiekty pozostało na Przedmiocie dzierżawy, tylko w takim wypadku, kiedy wyposażenie lub mienie ruchome bądź obiekty będzie uważane za przeniesione nieodpłatnie na rzecz Wydierżawiającego. Dzierżawcy nie będzie przysługiwać żadne roszczenie wobec Wydierżawiającego, za poniesione nakłady bez względu na sposób powiązania z gruntem (jeśli dotyczy).

## § 6

### Rozwiązanie umowy

1. Umowa dzierżawy ulega rozwiązaniu z upływem okresu, na który została zawarta.
2. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym poprzez złożenie stosownego pisemnego oświadczenia, w przypadku:
  - a) gdy Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad miesiąc za czynsz dzierżawny;
  - b) naruszenia przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy lub nie wykonania obowiązków z niej wynikających, po uprzednim pisemnym wezwaniu do zaniechania naruszeń i bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Wydierżawiającego terminu, nie krótszego niż 30 dni.
  - c) oddania – bez zgody Wydierżawiającego – Przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim;
  - d) przejęcia wydierżawionej nieruchomości na własność przez osobę prawną lub fizyczną.
3. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed zakończeniem okresu dzierżawy z winy Dzierżawcy nie przysługuje mu żadne odszkodowanie z tego tytułu.
4. Jeśli Dzierżawca ulepszy Przedmiot dzierżawy Wydierżawiający, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

## § 7

### Obowiązek informacyjny

1. W związku z faktem, że realizacja umowy związana jest z dostępem do danych osobowych na podstawie niniejszej umowy, w związku z 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”) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1 z późn. zm.), Wydierżawiający informuje, że:

- a) Administratorem danych osobowych jest Skarb Państwa – Starosta Kielecki z siedzibą w Starostwie Powiatowym w Kielcach przy ul. Wrzosowej 44, 25-211 Kielce.
- b) 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.
- c) Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych przez Administratora do celów realizacji zadań związanych z wykonaniem przedmiotowej Umowy jest Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny jak i zawarta umowa cywilno-prawna między Stronami.
- d) Podanie danych osobowych w zakresie wynikającym z w/w podstawy prawnej jest niezbędne, aby Podmiot przetwarzający mógł uczestniczyć w realizacji zadań związanych z wykonaniem niniejszej Umowy.
- e) Dane osobowe będą przetwarzane w celu właściwej realizacji zadań związanych z wykonaniem przedmiotowej Umowy.
- f) 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.
- g) Dane osobowe będą przetwarzane nie dłużej niż do końca zakończenia realizacji zadań związanych z wykonaniem przedmiotowej Umowy, z zastrzeżeniem iż okres przechowywania danych osobowych może zostać każdorazowo przedłużony o okres przewidziany przez przepisy prawa.
- h) Dane osobowe zgromadzone w celu realizacji zadań związanych z wykonaniem przedmiotowej Umowy będą przechowywane przez okres wymagany przepisami prawa wynikającymi z Jednolitego Rzecznego Wykazu Akt, tj. przez okres 10 lat.
- i) 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 (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa) oraz wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania do Administratora.
- j) 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. Organy publiczne, które mogą otrzymywać dane osobowe w ramach konkretnego



postępowania zgodnie z prawem Unii lub prawem państwa członkowskiego, nie są uznawane za odbiorców;

- k) Administrator nie przetwarza Państwa danych osobowych w sposób opierający się wyłącznie na zautomatyzowanym przetwarzaniu, w tym profilowaniu oraz nie przekazuje Państwa danych osobowych do państw trzecich ani do organizacji międzynarodowych.

## § 8

### Postanowienia końcowe

1. Wszelka korespondencja do Dzierżawcy w związku z niniejszą Umową dzierżawy będzie kierowana na wskazany adres: 26-026 Morawica ul. Zakładowa 7, osobą do kontaktu ze strony dzierżawcy jest Pan Grzegorz Jankowski, tel. 605-912-299
2. Wszelka korespondencja do Wydzierżawiającego w związku z niniejszą Umową dzierżawy będzie kierowana na adres: Starostwo Powiatowe w Kielcach, ul. Wrzosowa 44, 25-211 Kielce, adres skrytki w systemie epuap: /9692uwmtmt/skrytka, kontakt ze strony Wydzierżawiającego – Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kielcach pod numerem (41) 200 14 63.
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 niniejszej umowy.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie ma kodeks cywilny oraz inne odpowiednie przepisy w szczególności: ustawa o gospodarce nieruchomościami.
5. Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydzierżawiającego.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy i dwa dla Wydzierżawiającego.
7. Załącznik nr 1 – Mapa terenu z zaznaczonym Przedmiotem dzierżawy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

STAROSTA

Tomáša Plesan

SKARBNIK

Edyta Drzazkiewicz

Kontrasygnata Skarbnika

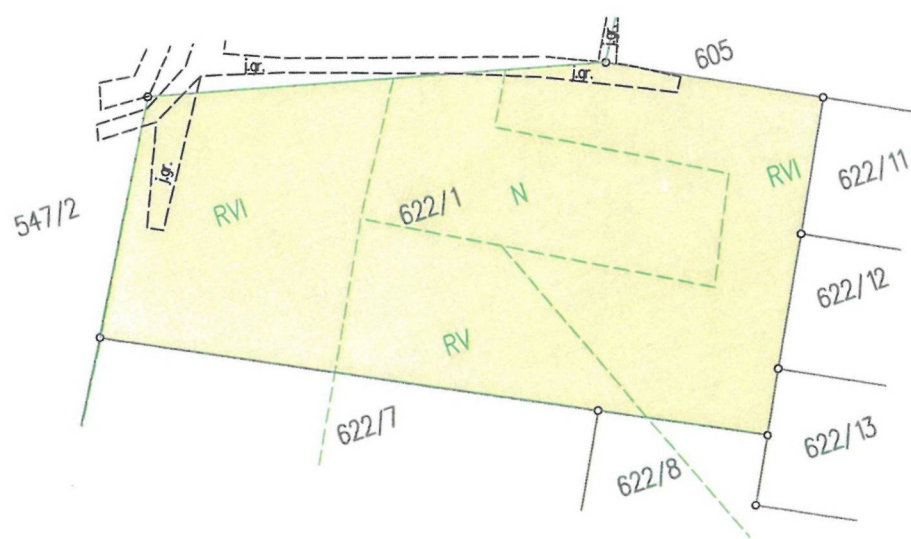
DZIERŻAWCA


Prezes

Grzegorz Banaszewski



Załącznik nr 1 – Kopia mapy terenu z zaznaczonym Przedmiotem dzierżawy.



 - obszar przedmiotu dzierżawy

