

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 25 marca 2022r.

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

pomiędzy:

Skarbem Państwa, reprezentowanym przez:

Pana Mirosława Gębskiego - Starostę Kieleckiego, wybranego Uchwałą Nr I/3/18 Rady Powiatu w Kielcach z dnia 23 listopada 2018r. w sprawie wyboru Starosty Kieleckiego, zwanym w dalszej części umowy „WYDZIERŻAWIAJĄCYM”,

a

Panią Agatą L. , zam. , legitymującą się dowodem osobistym numer , wydanym przez , nr PESEL . zwaną w dalszej części umowy „DZIERŻAWCĄ”,  
Łącznie zwanymi „Stronami”.

### §1

#### Przedmiot dzierżawy.

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy, a Dzierżawca przejmuje w dzierżawę (do używania i pobierania pożytków) nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr o pow. 0.0170 ha, położoną w obrębie geodezyjnym gmina dla której Sąd Rejonowy w Starachowicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KIIH/00054559/9, zwaną dalej „Przedmiotem dzierżawy”. Przedmiot dzierżawy posiada dostęp drogi publicznej.
2. Przedmiot dzierżawy przeznaczony zostanie na cele handlowo usługowe.
3. Stan techniczny i użytkowy przedmiotu dzierżawy jest Dzierżawcy znany. Dzierżawca nie wnosi i nie będzie wnosił w tym zakresie żadnych zastrzeżeń ani roszczeń z niego wynikających.
4. Bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, udzielonej pod rygorem nieważności, Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy.

5. Strony ustalają, iż w terminie 30 dni od dnia podpisania niniejszej umowy sporządzony zostanie protokół zdawczo-odbiorczy przekazania-przejęcia Przedmiotu dzierżawy.

## §2

### Czas trwania umowy.

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat począwszy od dnia 01-04-2022r. do dnia 31-03-2025r., z zastrzeżeniem § 8 niniejszej umowy.
2. Umowa dzierżawy nie może być przedłużona milcząco.

## §3

### Czynsze i inne obciążenia.

1. Na mocy postanowienia umownego **rok dzierżawny** ustala się począwszy od dnia zawarcia umowy i obejmuje 12 kolejno następujących po sobie miesięcy kalendarzowych.
2. Dzierżawca zobowiązuje się płacić z góry roczny czynsz dzierżawny w kwocie **4 080,00 zł (słownie: cztery tysiące osiemdziesiąt złotych 00/100)**, + VAT (wyliczony zgodnie z obowiązującymi stawkami), na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury każdego roku obowiązywania umowy w następujących terminach:
  - a) Czynsz za pierwszy rok obowiązywania umowy będzie płatny do dnia **30 kwietnia 2022 roku**,
  - b) Czynsz za drugi rok obowiązywania umowy będzie płatny do dnia **31 stycznia 2023 roku**,
  - c) Czynsz za trzeci rok obowiązywania umowy będzie płatny do dnia **30 stycznia 2024 roku**.
3. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać przelewem czynsz na rachunek Wydierżawiającego: **GETIN NOBLE Bank Spółka Akcyjna** . 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.
4. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
5. 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) począwszy od publikacji Wskaźnika w 2023 roku. 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.

6. Dzierżawcę obciążają z chwilą podpisania umowy koszty oraz inne opłaty związane z utrzymaniem Przedmiotu dzierżawy w szczególności koszty ubezpieczenia Przedmiotu dzierżawy od zdarzeń losowych.
7. Dzierżawca nie będzie rościł i żądał od Wydierżawiającego zwrotu poniesionych kosztów, o których mowa w §3 ust. 6 na Przedmiot dzierżawy.
8. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu Dzierżawcy naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie 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 używania Przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej i racjonalnej gospodarki na własny koszt, w tym m.in.:
  - przestrzegania wszelkich przepisów administracyjnych, budowlanych, sanitarnych i innych związanych z dzierżawieniem nieruchomości i prowadzonej działalności handlowo-usługowej na Przedmiocie dzierżawy;
  - utrzymania na terenie Przedmiotu dzierżawy należytego ładu i porządku;
  - usuwania na własny koszt śmieci, odpadów i innych zanieczyszczeń z terenu Przedmiotu dzierżawy;
  - nie usuwanie drzew i krzewów; usunięcie drzew i krzewów lub dokonywanie nasadzeń drzew/krzewów może nastąpić jedynie za pisemnym zezwoleniem właściwego organu administracyjnego i zgodą Wydierżawiającego;
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zabezpieczenia mienia i bierze na siebie pełną odpowiedzialność za skutki niedopełnienia obowiązków w tym zakresie. 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 zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich obowiązujących przepisów prawa w zakresie działalności prowadzonej na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.
5. 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.

6. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia Przedmiotu dzierżawy specjalistycznym służbom w przypadkach losowych, stwarzających zagrożenie dla Przedmiotu dzierżawy lub jego użytkowników.

## §5

### Uprawnienia i obowiązki Dzierżawcy.

1. Dzierżawca w okresie trwania umowy zobowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z podatkiem od nieruchomości oraz eksploatację Przedmiotu dzierżawy, regulowanie bezpośrednio z dostawcami odpowiednich mediów na podstawie odrębnie zawartych umów pomiędzy Dzierżawcą, a dostawcami.
2. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość Przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydierżawiającym, pod rygorem nieważności.
3. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.
4. W przypadku wyrażenia zgody na podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim Przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca pozostaje odpowiedzialny za wszystkie zobowiązania Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego wynikające z Umowy Dzierżawy.
5. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić prawidłowy pod względem technicznym i publicznoprawnym dostęp do dróg dojazdowych, dróg przeznaczonych do ruchu pojazdów lub pieszych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie z Przedmiotem dzierżawy.
6. Umieszczanie znaków, reklam oraz logo na Przedmiocie dzierżawy będzie zgodne z odpowiednimi przepisami prawa, po uprzednim zawiadomieniu na piśmie Wydierżawiającego.

## §6

### Uprawnienia i obowiązki Wydierżawiającego.

Wydierżawiający ma prawo do kontroli Przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy, w celu oględzin jego sposobu użytkowania. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić Przedmiot dzierżawy celem kontroli osobie wskazanej przez Wydierżawiającego.



## §7

### Wydanie i zwrot przedmiotu dzierżawy.

1. Z czynności wydania i zwrotu nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy w terminie ustalonych przez Wydierżawiającego sporządzony zostanie protokół uwzględniający stan zwracanej nieruchomości.
2. Wydierżawiający jest upoważniony do jednostronnego przejęcia nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy w przypadku uchylenia się Dzierżawcy od obowiązku zwrotu nieruchomości po zakończeniu dzierżawy w wyznaczony 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. 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 nanieśń, w tym obiektów budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane 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.
4. 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.
5. W przypadku, gdy Dzierżawca nie dopełni obowiązku zwrotu Przedmiotu dzierżawy po zakończeniu 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.

## § 8

### Rozwiązanie umowy.

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

- a) gdy Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące za czynsz dzierżawny. Wyzierżawiający uprzedzi o wypowiedzeniu umowy Dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu, o którym mowa w §3 umowy;
  - b) używania Przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową, przeznaczeniem, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy o zaprzestanie naruszeń w terminie 30 dni od otrzymania wezwania;
  - c) naruszenia przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy lub nie wykonania obowiązków z niej wynikających;
  - d) oddania – bez zgody Wyzierżawiającego- przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim;
  - e) przejęcia nieruchomości na własność przez osobę prawną lub fizyczną.
2. Wyzierżawiający zastrzega sobie możliwość skrócenia czasu trwania umowy, gdy zajdzie uzasadniona gospodarczo lub społecznie potrzeba, w tym przeznaczenie działki do sprzedaży, a umowa rozwiązana wówczas będzie za dwumiesięcznym wypowiedzeniem.
  3. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed zakończeniem okresu dzierżawy z winy Dzierżawcy nie przysługuje mu żadne odszkodowanie z tego tytułu.
  4. Strony przewidują możliwość wypowiedzenia umowy z „ważnych przyczyn” w formie pisemnej przez każdą ze stron na jeden rok naprzód przed upływem roku dzierżawnego. Przez „ważne przyczyny” strony umowy rozumieją powody nie przewidziane w chwili zawarcia umowy, spowodowane m.in. zmianą powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub wynikających z prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych aktów administracyjnych właściwych organów.
  5. W razie rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest wydania Przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji, nie później niż w terminie 30 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.
  6. 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 obejmuje okres jej trwania.

7. Jeśli Dzierżawca ulepszy Przedmiot dzierżawy Wydzierżawiający, 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.
8. W przypadku, gdy Dzierżawca nie dopełni obowiązku zwrotu Przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu niniejszej umowy, wówczas będzie on zobowiązany zapłacić Wydzierżawiającemu karę za nie wydanie i bezumowne korzystanie z Przedmiotu dzierżawy w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu przeliczonego proporcjonalnie za okres bezumownego korzystania.
9. Podstawą ustalenia stanu nieruchomości po rozwiązaniu bądź wypowiedzeniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie Strony w dniu wydania Przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu, nie później niż w terminie 30 dni od dnia rozwiązania bądź wypowiedzenia lub wygaśnięcia niniejszej umowy.
10. W przypadku gdyby Dzierżawca lub jego przedstawiciel nie stawił się w wyznaczonym w formie pisemnej terminie, protokół sporządzony jednostronnie przez Wydzierżawiającego będzie podstawą do roszczeń wynikających z niniejszej umowy.

## **§9**

### **Kary umowne.**

Strony zgodnie ustalają:

1. Wydzierżawiający naliczy karę umowną Dzierżawcy w przypadku składowania na Przedmiocie dzierżawy niebezpiecznych rzeczy ruchomych, nośników wszelkiego rodzaju odpadów, w tym niebezpiecznych.
2. Kara pieniężna za naruszenia o których mowa w ust. 1 wynosi 10.000 zł za każdy przypadek.
3. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

## **§10**

### **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 umów dzierżawy, 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 ze 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 umów dzierżawy, a tym samym zawarciu i zrealizowaniu przedmiotowej Umowy.
5. Dane osobowe będą przetwarzane w celu właściwej realizacji zadań związanych z zawarciem umów 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 umów 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 umów 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.

## §11

### 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. Wszelka korespondencja do Dzierżawcy w związku z niniejszą Umową dzierżawy będzie kierowana na wskazany adres: \_\_\_\_\_, osobą do kontaktu ze strony dzierżawcy jest Pani Agata L. \_\_\_\_\_
3. 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 pod numerem (41) 200 14 63 lub Wydział Budżetu i Finansów pod numerem tel. (41) 200 16 16.
4. 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. 3 i 5, §9 ust. 1 niniejszej umowy.
5. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie ma kodeks cywilny oraz inne odpowiednie przepisy w szczególności: ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawa budowlanego.
6. Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy i dwa dla Wydierżawiającego.

Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

**STAROSTA**

*Miroslaw Gębski*