

PROJEKT

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w Balicach dniar. pomiędzy:

- 1) **Instytutem Zootechniki - Państwowym Instytutem Badawczym** z siedzibą w Krakowie, pod adresem: 31-047 Kraków, ul. Sarego 2, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000125481, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP: 6750002130, REGON: 000079728, reprezentowanym przez:

.....

zwany dalej „Wydzierżawiającym”

a

- 2),

zwaną/ym dalej „Dzierżawcą”.

Wydzierżawiający i Dzierżawca będą również nazywani indywidualnie „Stroną”, a łącznie „Stronami”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- A.** Wydzierżawiający jest właścicielem Nieruchomości, Budynku i Urządzeń,
- B.** Wydzierżawiający zamierza wydzierżawić Dzierżawcy, a Dzierżawca zamierza objąć Przedmiot Dzierżawy do korzystania i pobierania pożytków, na warunkach zawartych w niniejszej Umowie,

STRONY UZGADNIAJĄ, CO NASTĘPUJE:

§ 1

Definicje

- | | |
|--------------------------|--|
| Budynek | - Budynki i Budowle określone w Załączniku nr 3. |
| Dzień Przekazania | - dzień przekazania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy, przypadający nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy Dzierżawy. |
| Dzień Roboczy | - każdy dzień z wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy oraz sobót. |
| Dzień Zakończenia | - dzień wygaśnięcia Umowy Dzierżawy lub wcześniejszego rozwiązania Umowy Dzierżawy, w zależności od przypadku. |
| Kaucja | - przeznaczenie określone w § 10 ust. 1 Umowy. |
| Nieruchomość | - działki gruntu będące własnością Instytutu Zootechniki – Państwowego Instytutu Badawczego, zlokalizowane w miejscowości Zabierzów (gmina Zabierzów, powiat |

krakowski, województwo małopolskie), wraz ze znajdującymi się na nich budynkami i budowlami:

- 1) nr 948/1 o powierzchni 2,3 ha,
- 2) nr 948/27 o powierzchni 0,4344 ha,
- 3) nr 948/42 o pow. 0,0477 ha - powstała w wyniku podziału działki 948/29,
- 4) nr 948/30 o powierzchni 0,0817 ha,
- 5) nr 948/31 o powierzchni 0,1984 ha,
- 6) nr 948/33/B (tymczasowe oznaczenie w trakcie podziału geodezyjnego) o pow. ok. 1,2459 ha - powstała w wyniku podziału działki 948/33, schemat podziału geodezyjnego działki nr 948/33 stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu,
- 7) nr 948/34 o powierzchni 0,1083 ha,
- 8) nr 948/39 o powierzchni 0,3424 ha,
- 9) nr 948/41 o powierzchni 5,0062 ha,
- 10) nr 1141 o powierzchni 0,1900 ha.

wskazane wyżej działki wpisane są do księgi wieczystej KR2K/00045868/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

- Okres Dzierżawy** - ma znaczenie określone w § 12 Umowy.
- Przedmiot Dzierżawy** - nieruchomość zabudowana Budynkiem oraz Urządzeniami
- Umowa** - niniejsza umowa dzierżawy.
- Urządzenia** - urządzenia będące własnością Wydzierżawiającego znajdujące się na terenie Nieruchomości, protokolarnie przekazane Dzierżawcy.
- Oferta** - oferta Dzierżawcy z dnia, stanowiąca załącznik nr 5 do Umowy.

§ 2.

Oświadczenia Wydzierżawiającego

Wydzierżawiający oświadcza, że:

- 1) jest właścicielem Nieruchomości, Budynku i Urządzeń oraz jest uprawniony do oddania ich w dzierżawę,
- 2) nie są znane Wydzierżawiającemu żadne nieujawnione Dzierżawcy okoliczności, które mogłyby wpłynąć na wykonanie przez Wydzierżawiającego Umowy,

- 3) przekazał Dzierżawcy informacje dotyczące stanu Nieruchomości, Budynku oraz Urządzeń w zakresie znanym Wydierżawiającemu i istotnym do zawarcia Umowy,
- 6) Nieruchomość, Budynek i Urządzenia nie są ograniczone w swobodnym dysponowaniu prawami i roszczeniami osób trzecich, w szczególności nie są przedmiotem innych umów najmu albo dzierżawy,
- 7) Urządzenia są sprawne i zdatne do użytkowania zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 3.

Oświadczenia Dzierżawcy

Dzierżawca oświadcza, że:

- 1) miejsce, położenie, granice i powierzchnie Nieruchomości, Budynku oraz Urządzeń zna dokładnie i nie będzie wnosić z tego tytułu żadnych roszczeń do Wydierżawiającego.
- 2) posiada wszelkie zezwolenia i zgody na zawarcie Umowy zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa,
- 2) zawarcie Umowy nie narusza jego zobowiązań zaciągniętych wobec innych osób,
- 3) Wydierżawiający przekazał Dzierżawcy informacje dotyczące stanu Nieruchomości, Budynku oraz Urządzeń w zakresie niezbędnym do zawarcia Umowy, które Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i w całości akceptuje,
- 4) obecny stan Nieruchomości, Budynku i Urządzeń jest mu znany na podstawie informacji przekazanych przez Wydierżawiającego oraz przeprowadzonych osobiście oględzin.

§ 4.

Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy

1. Wydierżawiający niniejszym oddaje Dzierżawcy w dzierżawę, a Dzierżawca obejmuje w dzierżawę Przedmiot Dzierżawy, na warunkach niniejszej Umowy, w celu używania go na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej oraz pobierania z tego tytułu pożytków na warunkach przedstawionych w ofercie, stanowiącej załącznik nr 5 do Umowy.
2. Przedmiot Dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy w stanie istniejącym na Dzień Przekazania, który Dzierżawca w całości akceptuje.
3. Strony zgodnie oświadczają, że przekazanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, a datę przekazania potwierdzać będzie podpisany przez obie Strony protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący załącznik nr do Umowy, określający faktyczny stan Przedmiotu

Dzierżawy.

4. Jeżeli jedna ze Stron nie stawi się w Przedmiocie Dzierżawy w Dniu Przekazania, druga Strona wezwie stronę nieobecną do stawienia się w celu dokonania przekazania Przedmiotu Dzierżawy najpóźniej w ciągu 3 (trzy) Dni Roboczych. W przypadku ponownego niestawienia się jednej ze Stron druga Strona jest uprawniona do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego jednostronnie.

§ 5.

Korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy

1. Dzierżawca zobowiązany jest wykorzystywać Przedmiot Dzierżawy wyłącznie na cele prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie określonym w ofercie. Zmiana sposobu korzystania z Przedmiotu Dzierżawy może nastąpić wyłącznie za pisemną zgodą Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca nie może wykorzystywać Przedmiotu Dzierżawy do przechowywania przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych, trujących czy w jakikolwiek inny sposób zagrażających zdrowiu i życiu ludzi, z wyjątkiem standardowych narzędzi i substancji używanych w codziennym prowadzeniu działalności.

§ 6.

Dostęp do Przedmiotu Dzierżawy

1. W Okresie Dzierżawy Dzierżawcy przysługuje wyłączne prawo do niezakłóconego korzystania z Przedmiotu Dzierżawy, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz na zasadach określonych w niniejszej Umowie. Dzierżawca ma prawo do stałego dostępu do Przedmiotu Dzierżawy przez 7 (siedem) dni w tygodniu, 24 (dwadzieścia cztery) godziny na dobę. Wydierżawiający nie odpowiada za zakłócenia w dostępie do Przedmiotu Dzierżawy spowodowane przyczynami, za które Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności.
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wstępu na teren Przedmiotu Dzierżawy w celu sprawdzenia sposobu korzystania i stanu Przedmiotu Dzierżawy, za uprzednią zgodą Dzierżawcy, w godzinach pracy Dzierżawcy i w obecności jego przedstawiciela.
3. Niezależnie od uprawnienia, o którym mowa w ust. 2, Wydierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia wizytacji Przedmiotu Dzierżawy w każdym roku kalendarzowym, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem.
4. W przypadku wystąpienia nagłych przypadków Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić dostęp do Przedmiotu Dzierżawy również w dniach wolnych od pracy. Za nagły przypadek uznaje się każde zdarzenie, które stanowi zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi lub grozi poważną szkodą majątkową.

5. W ramach uprawnienia do kontroli sposobu korzystania z Przedmiotu Dzierżawy Wyzierzawiający jest uprawniony do żądania od Dzierżawcy okazania dokumentów potwierdzających prawidłowe utrzymanie i eksploatację Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności książki obiektu budowlanego, protokołów okresowych kontroli i przeglądów technicznych, dokumentacji dotyczącej instalacji i urządzeń oraz innych dokumentów wymaganych przepisami prawa lub niniejszą Umową. Dzierżawca zobowiązany jest udostępnić te dokumenty w terminie wskazanym przez Wyzierzawiającego.

§ 7.

Prace i utrzymanie Przedmiotu Dzierżawy

1. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt utrzymywać Przedmiot Dzierżawy w należyтым stanie technicznym przez cały okres obowiązywania Umowy. W szczególności Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw, konserwacji, wymian oraz innych prac niezbędnych do utrzymania Nieruchomości, Budynków, Urządzeń oraz pozostałych elementów infrastruktury w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowego korzystania.
2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, obejmuje w szczególności:
 - 1) bieżące utrzymanie Budynku, Urządzeń i infrastruktury technicznej, w tym wykonywanie prac konserwacyjnych, remontowych i naprawczych zapewniających ich prawidłowy stan techniczny i bezpieczne użytkowanie;
 - 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym i użytkowym infrastruktury technicznej znajdującej się w Przedmiocie Dzierżawy, w tym w szczególności instalacji elektrycznych, gazowych, wodociągowych, kanalizacyjnych, odgromowych, a także innych instalacji i urządzeń służących funkcjonowaniu obiektów;
 - 3) utrzymanie oraz naprawę ogrodzeń, bram, dróg wewnętrznych, placów, wybiegów, padoków, pastwisk, systemów nawodnienia oraz innych elementów infrastruktury zewnętrznej znajdujących się w Przedmiocie Dzierżawy,
 - 4) utrzymanie gruntów wchodzących w skład Przedmiotu Dzierżawy w należyтым stanie, w tym ich właściwe użytkowanie oraz zapobieganie ich degradacji (w tym m.in. koszenie trawy, pielęgnacja terenów zielonych),
 - 5) wykonywanie wymaganych przepisami prawa okresowych przeglądów technicznych obiektów budowlanych, instalacji oraz urządzeń znajdujących się w Przedmiocie Dzierżawy, a także niezwłoczne usuwanie stwierdzonych w ich wyniku usterek,
 - 6) prowadzenie, przechowywanie oraz aktualizowanie dokumentacji związanej z utrzymaniem obiektów budowlanych, w szczególności książek obiektów

- budowlanych oraz dokumentacji przeglądów technicznych i konserwacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 7) utrzymanie Przedmiotu Dzierżawy w stanie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi, zwierząt, mienia oraz środowiska,
 - 8) prowadzenie gospodarki odpadami oraz nieczystościami powstającymi w związku z korzystaniem z Przedmiotu Dzierżawy i prowadzoną działalnością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności zapewnienie wywozu oraz właściwego zagospodarowania obornika oraz innych nieczystości powstających w związku z utrzymaniem zwierząt,
 - 9) zapewnienie ochrony Przedmiotu Dzierżawy oraz znajdującego się na jego terenie mienia, w tym poprzez utrzymanie i eksploatację systemu monitoringu oraz zawarcie i finansowanie umowy dotyczącej monitorowania obiektu przez podmiot świadczący usługi ochrony lub monitoringu.
3. W przypadku wystąpienia awarii instalacji lub urządzeń technicznych znajdujących się w Przedmiocie Dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie:
- 1) podjąć działania zmierzające do usunięcia awarii oraz ograniczenia jej skutków,
 - 2) poinformować o zdarzeniu Wydzierżawiającego,
 - 3) usunąć awarię na własny koszt, o ile nie wynika ona z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca nie może dokonywać zmian, adaptacji lub modernizacji Przedmiotu Dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
5. Wniosek o wyrażenie zgody na wykonanie zmian lub adaptacji powinien zawierać opis planowanych prac oraz ich zakres. Wydzierżawiający przedstawi swoje stanowisko w terminie 14 Dni Roboczych od dnia otrzymania wniosku.
6. W przypadku wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 5, Dzierżawca wykona wszelkie prace na własny koszt oraz na własne ryzyko, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa oraz zasad sztuki budowlanej.
7. W przypadku wyrażenia zgody na wykonanie zmian lub adaptacji w Przedmiocie Dzierżawy Wydzierżawiający, w zakresie niezbędnym z uwagi na przysługujący mu tytuł prawny do Przedmiotu Dzierżawy, udzieli Dzierżawcy niezbędnej współpracy przy uzyskiwaniu wymaganych zgód, decyzji administracyjnych i pozwoleń związanych z realizacją tych prac, w szczególności poprzez udzielenie stosownych pełnomocnictw.
8. Dodatkowe zobowiązania dzierżawcy:
- 1) Dzierżawca w terminie 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie Przedmiotu Dzierżawy zmieni lokalizację karuzeli, przenosząc ją na własny koszt na dzierżawiony teren.
 - 2) Dzierżawca zobowiązuje się do zrealizowania na własny koszt inwestycji polegającej na zmianie miejsca usytuowania płyty obornikowej, zgodnie

z dokumentacją projektową przygotowaną przez Wydierżawiającego oraz do oddania jej do użytkowania w terminie 9-ciu miesięcy od dnia przekazania przez Wydierżawiającego pełnej dokumentacji zezwalającej na wykonanie ww. prac. Do czasu oddania do użytkowania nowej płyty obornikowej Dzierżawca jest uprawniony do korzystania z dotychczasowej płyty obornikowej. Warunkiem zrealizowania inwestycji jest dokonanie przez Gminę Zabierzów punktowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 8.

Czynsz i warunki płatności

1. Strony ustalają, że Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Wydierżawiającego miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości zł netto (słownie: złotych), powiększony o należny podatek VAT (dalej: „Czynsz”).
2. Czynsz będzie płatny przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w fakturze VAT, w terminie 14 dni od dnia doręczenia Dzierżawcy faktury.
3. Wydierżawiający będzie wystawiał faktury VAT dotyczące danego miesiąca obowiązywania Umowy z góry w terminie do 10. dnia miesiąca, którego dotyczy płatność.
4. W przypadku pierwszego miesiąca obowiązywania Umowy faktura VAT może zostać wystawiona w terminie późniejszym niż wskazany w ust. 3 z uwagi na brak możliwości określenia dokładnej daty przekazania Przedmiotu Dzierżawy. Termin płatności Czynszu liczony jest w takim przypadku od dnia doręczenia faktury Dzierżawcy.
5. Nieterminowe uregulowanie płatności stanowi podstawę do żądania przez Wydierżawiającego odsetek w wysokości ustawowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Wydierżawiający uprawniony jest do waloryzacji stawki Czynszu w każdym kolejnym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy, począwszy od lutego 2027 r., w oparciu o aktualny dodatni średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim. Waloryzacja wprowadzona będzie poprzez jednostronne pisemne powiadomienie Dzierżawcy w terminie jednego miesiąca przed datą wprowadzenia zmienionych stawek. Zmiana wysokości czynszu w wyniku waloryzacji nie stanowi zmiany umowy.
7. Zasady wystawiania i doręczania faktur w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF):
 - 1) Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku objęcia którejkolwiek ze Stron

obowiązkiem korzystania z Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), faktury dokumentujące należności wynikające z niniejszej Umowy będą wystawiane, przesyłane oraz odbierane za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług oraz aktami wykonawczymi.

- 2) Strony wyrażają zgodę na stosowanie faktur ustrukturyzowanych, o których mowa w art. 2 pkt 32a ustawy o podatku od towarów i usług.
 - 3) Za moment doręczenia faktury wystawionej w Krajowym Systemie e-Faktur uznaje się moment nadania jej numeru identyfikującego w tym systemie.
 - 4) W przypadku awarii lub niedostępności systemu KSeF faktury mogą być tymczasowo wystawiane i przesyłane w formie elektronicznej lub papierowej. Po ustaniu przeszkody faktury te zostaną niezwłocznie wprowadzone do KSeF zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - 5) Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia, aby osoby uprawnione do działania w jego imieniu w systemie KSeF posiadały odpowiednie uprawnienia zgodnie z obowiązującymi regulacjami.
 - 6) Strony zobowiązują się do niezwłocznego informowania się wzajemnie o wszelkich zmianach w zakresie danych identyfikacyjnych, w tym numeru NIP lub uprawnień do korzystania z systemu KSeF, które mogą mieć wpływ na prawidłowe wystawianie lub odbiór faktur.
 - 7) W przypadku zmiany przepisów prawa dotyczących zasad funkcjonowania Krajowego Systemu e-Faktur Strony zobowiązują się do dostosowania sposobu rozliczeń do obowiązujących regulacji, bez konieczności zmiany niniejszej Umowy.
8. Wyzierżawiający oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Informacja ta przekazywana jest zgodnie z art. 4c tej ustawy.

§ 9.

Inne opłaty i obciążenia publicznoprawne

1. Dzierżawca, niezależnie od obowiązku zapłaty Czynszu, zobowiązany jest ponosić koszty dostawy mediów, usług komunalnych oraz inne opłaty związane z eksploatacją nieruchomości na podstawie umów zawartych z dostawcami we własnym zakresie z zastrzeżeniem ust.2 § 9 Umowy.
2. Strony zobowiązują się do dokonania cesji praw i obowiązków wynikających z umów dotyczących dostawy mediów i usług związanych z funkcjonowaniem Przedmiotu Dzierżawy (Internet, sprzedaż energii elektrycznej, usługa dystrybucji energii elektrycznej, dostarczanie paliwa gazowego, zaopatrzenie w wodę) na Dzierżawcę.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do przygotowania i złożenia wniosków o dokonanie

cesji w terminie miesiąca od dnia zawarcia Umowy, a także do prowadzenia kontaktu z dostawcami mediów w tym zakresie. Wyzierżawiający zobowiązuje się do współdziałania z Dzierżawcą w zakresie niezbędnym do dokonania cesji, w szczególności poprzez złożenie wymaganych oświadczeń lub podpisanie stosownych dokumentów.

4. Do czasu skutecznego dokonania cesji praw i obowiązków z umów, o których mowa w ust. 2, koszty wynikające z tych umów ponosi Dzierżawca. Wyzierżawiający jest uprawniony do refakturowania na Dzierżawcę kosztów wynikających z tych umów, a Dzierżawca zobowiązany jest do ich zapłaty w terminie 14 dni od dnia doręczenia faktury lub noty obciążeniowej.
5. Dzierżawca zobowiązuje się ponosić, oprócz Czynszu, także wszelkie obciążenia publicznoprawne związane z Przedmiotem Dzierżawy, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają właściciela nieruchomości, w szczególności podatek od nieruchomości, a także – o ile wystąpią – podatek rolny lub podatek leśny.
6. W każdym roku obowiązywania Umowy:
 - 1) Wyzierżawiający:
 - a) zapłaci w ustawowym terminie należny podatek wynikający z właściwej deklaracji podatkowej,
 - b) przekaże Dzierżawcy w terminie 14 dni od dnia zapłaty podatku notę obciążeniową obejmującą kwotę podatku przypadającą na Przedmiot Dzierżawy;
 - 2) Dzierżawca:
 - a) zapłaci Wyzierżawiającemu kwotę wynikającą z noty obciążeniowej wskazanej w § 9 ust. 6 pkt 1 lit.b w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

§ 10.

Zabezpieczenie

1. Dzierżawca jest zobowiązany do dostarczenia Wyzierżawiającemu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy poprzez wpłatę kaucji pieniężnej (dalej: „Kaucja”) na następujący numer rachunku bankowy:
2. Kaucja zostanie wpłacona w kwocie stanowiącej równowartość sumy trzymiesięcznego Czynszu dzierżawnego brutto na rachunek bankowy wskazany przez Wyzierżawiającego, w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy.
3. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Dzierżawcę, z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, Wyzierżawiający jest uprawniony do zaspokojenia z Kaucji swoich roszczeń wynikających z Umowy, w szczególności z tytułu zaległego Czynszu, innych należności wynikających z Umowy lub kosztów

usunięcia szkód.

4. W przypadku wykorzystania całości lub części Kaucji Dzierżawca zobowiązany jest do jej uzupełnienia do wymaganej wysokości w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od Wydierżawiającego.
5. Wysokość Kaucji podlega corocznej waloryzacji w sposób odpowiadający zmianie wysokości Czynszu dzierżawnego wynikającej z waloryzacji, o której mowa w § 8 ust. 6 Umowy. W przypadku zwiększenia wysokości Czynszu Dzierżawca zobowiązany jest do uzupełnienia Kaucji do wysokości odpowiadającej trzymiesięcznemu Czynszowi w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania od Wydierżawiającego.
6. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
7. W terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Wydierżawiający zwróci Dzierżawcy Kaucję w części niewykorzystanej, po potrąceniu należności przysługujących Wydierżawiającemu na podstawie Umowy.

§ 11.

Ubezpieczenie

1. Dzierżawca zobowiązany jest przez cały Okres Dzierżawy do nieprzerwanego posiadania ważnych polis ubezpieczeniowych, obejmujących w szczególności:
 - 1) ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, obejmujące:
 - a) odpowiedzialność cywilną deliktową i kontraktową za szkody osobowe (śmierć, uszkodzenie ciała, rozstrój zdrowia) oraz szkody rzeczowe (zniszczenie, uszkodzenie lub utrata mienia) wyrządzone osobom trzecim w związku z korzystaniem z Przedmiotu Dzierżawy,
 - b) odpowiedzialność za szkody powstałe w mieniu powierzonym, w tym w wyposażeniu Przedmiotu Dzierżawy,
 - c) odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez pracowników lub podwykonawców Dzierżawcy,
 - d) odpowiedzialność za szkody wynikające z zaniedbań lub zaniechań w zakresie utrzymania Przedmiotu Dzierżawy w należyтым stanie;
 - 2) ubezpieczenie majątkowe mienia stanowiącego własność Wydierżawiającego znajdujące się w Przedmiocie Dzierżawy od zdarzeń losowych, w tym w szczególności od kradzieży, pożaru, zalania, gradobicia, huraganu oraz innych zdarzeń losowych. W polisie jako uprawniony do otrzymania odszkodowania z tytułu tych szkód powinien być wskazany Wydierżawiający.
2. Łączna suma gwarancyjna ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, nie może być niższa niż 2 000 000 zł (słownie: dwa miliony złotych).

3. Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu kopie polis ubezpieczeniowych, o których mowa w ust. 1 § 11, najpóźniej w dniu przekazania Przedmiotu Dzierżawy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo przedkładać Wydierżawiającemu kopie odnowionych polis lub dowody ich kontynuacji wraz z potwierdzeniem ich opłacenia, nie później niż w dniu następującym po dniu wygaśnięcia dotychczasowej polisy.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy należących do Dzierżawcy lub osób trzecich, znajdujących się na terenie lub w obiektach stanowiących Przedmiot Dzierżawy, powstałe z przyczyn innych niż zawinione przez Wydierżawiającego. Zabezpieczenie mienia znajdującego się w Przedmiocie Dzierżawy oraz jego ewentualne ubezpieczenie od szkód należy do Dzierżawcy.

§ 12.

Okres dzierżawy. Wypowiedzenie Umowy

1. Przedmiot Dzierżawy zostaje oddany Dzierżawcy w dzierżawę na czas oznaczony 15 (piętnastu) lat, począwszy od dnia zawarcia Umowy r. (dalej: „Okres Dzierżawy”).
2. Wydierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - 1) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą Czynszu lub innych należności wynikających z Umowy za okres co najmniej 2 miesiące, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu,
 - 2) używania Przedmiotu Dzierżawy niezgodnie z Umową lub jego przeznaczeniem, jeżeli naruszenie jest istotne i nie zostanie usunięte w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania,
 - 3) naruszenia przez Dzierżawcę przepisów prawa dotyczących w szczególności ochrony i dobrostanu zwierząt, przepisów weterynaryjnych, ochrony środowiska, gospodarki odpadami lub gospodarki nawozami naturalnymi, albo doprowadzenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu zagrażającego bezpieczeństwu ludzi, zwierząt, mienia lub środowiska – jeżeli naruszenie to nie zostanie usunięte w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego w pisemnym wezwaniu, odpowiednim do charakteru i skali naruszenia.
 - 4) niezrealizowania obowiązku przewidzianego w § 7 ust. 8 pkt 1 lub 2 Umowy, pomimo wezwania i wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu,
 - 5) oddania Przedmiotu Dzierżawy lub jego części w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - 6) nieprzekazania lub nieuzupełnienia Kaucji, pomimo wezwania i wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu,

- 7) braku posiadania przez Dzierżawcę wymaganych Umową polis ubezpieczeniowych lub nieprzedłożenia ich Wydierżawiającemu, jeżeli naruszenie to nie zostanie usunięte w terminie 14 dni od dnia doręczenia Dzierżawcy pisemnego wezwania do jego usunięcia,
 - 8) postawienia Dzierżawcy w stan likwidacji, ogłoszenia jego upadłości lub wszczęcia wobec niego postępowania restrukturyzacyjnego, które może zagrozić prawidłowemu wykonywaniu Umowy.
3. Dzierżawca jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
- 1) Przedmiot Dzierżawy stanie się niedostępny w całości lub w istotnej części przez okres dłuższy niż 30 dni, z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego, co uniemożliwia korzystanie z niego zgodnie z Umową;
 - 2) Wydierżawiający zostanie postawiony w stan likwidacji, a okoliczność ta uniemożliwia dalsze wykonywanie Umowy.
4. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Stron w szczególności wystąpienia siły wyższej lub wydania orzeczeń przez właściwe Organy, które uniemożliwia korzystanie z przedmiotu dzierżawy zgodnie z Umową, Strony zobowiązane są do podjęcia rozmów w zakresie dalszej współpracy lub rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron.

§ 13.

Zwrot Przedmiotu Dzierżawy

1. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy najpóźniej w Dniu Zakończenia.
2. W Dniu Zakończenia Dzierżawca zobowiązany jest wydać Przedmiot Dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego korzystania z niego zgodnie z Umową oraz jego przeznaczeniem.
3. W Dniu Zakończenia Strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym zostanie szczegółowo opisany stan Przedmiotu Dzierżawy. W przypadku nieobecności Dzierżawcy lub odmowy podpisania protokołu przez Dzierżawcę, Wydierżawiający jest uprawniony do sporządzenia protokołu jednostronnie.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub pogorszenia stanu Przedmiotu Dzierżawy wykraczających poza normalne zużycie wynikające z prawidłowego korzystania, Dzierżawca zobowiązany jest do ich usunięcia na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego, a jeżeli nie dokona naprawy w tym terminie - do zwrotu Wydierżawiającemu kosztów ich usunięcia. Wydierżawiający jest uprawniony do pokrycia tych kosztów w pierwszej kolejności z Kaucji.

5. Na pisemne żądanie Wydierżawiającego Dzierżawca zobowiązany jest, na własny koszt, usunąć dokonane przez siebie elementy, ulepszenia lub zmiany w Przedmiocie Dzierżawy oraz przywrócić Przedmiot Dzierżawy do stanu poprzedniego, chyba że Strony postanowią inaczej. Dzierżawcy nie przysługuje z tego tytułu wynagrodzenie ani zwrot nakładów, z wyjątkiem nakładów koniecznych, które podlegają rozliczeniu na zasadach określonych w ust. 9. Zwrot innych nakładów może nastąpić wyłącznie, jeżeli Strony tak postanowią.
6. W Dniu Zakończenia Dzierżawca przekaże Wydierżawiającemu wszystkie klucze, karty dostępu oraz inne środki umożliwiające dostęp do Przedmiotu Dzierżawy.
7. W przypadku opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiający jest uprawniony do dochodzenia od Dzierżawcy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy w wysokości 1,5-krotności Czynszu brutto należnego za okres dzierżawy, za każdy rozpoczęty okres rozliczeniowy opóźnienia.
8. Wszelkie rzeczy pozostawione przez Dzierżawcę w Przedmiocie Dzierżawy po Dniu Zakończenia będą uznawane za mienie porzucone przez Dzierżawcę w rozumieniu art. 180 Kodeksu cywilnego. Wydierżawiający jest uprawniony do ich usunięcia, przechowania, zbycia lub likwidacji na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez obowiązku wypłaty jakiegokolwiek wynagrodzenia. Koszty usunięcia, przechowania lub utylizacji tych rzeczy obciążają Dzierżawcę.
9. Rozliczenie nakładów koniecznych poczynionych przez Dzierżawcę nastąpi w oparciu o sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego wycenę wartości odtworzeniowej tych nakładów uwzględniającą ich zużycie.

§ 14.

Kary umowne

1. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień niniejszej Umowy Wydierżawiający jest uprawniony do naliczenia Dzierżawcy kar umownych w następujących przypadkach:
 - 1) w przypadku braku posiadania wymaganych niniejszą Umową polis ubezpieczeniowych lub utraty ich ważności - w wysokości połowy miesięcznego Czynszu brutto za każdy rozpoczęty miesiąc naruszenia,
 - 2) w przypadku zwłoki Dzierżawcy w usunięciu naruszenia postanowień Umowy w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu Wydierżawiającego - w wysokości 500 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, licząc od dnia następującego po upływie wyznaczonego terminu do dnia usunięcia naruszenia,
 - 3) w przypadku niewykonania przez Dzierżawcę obowiązku realizacji inwestycji polegającej na zmianie miejsca usytuowania płyty obornikowej w terminie określonym w Umowie - po spełnieniu warunku dokonania zmiany

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającej realizację tej inwestycji - w wysokości 1000 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki do dnia oddania inwestycji do użytkowania.

2. Zapłata kary umownej nie wyłącza prawa Wydierżawiającego do dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania na zasadach ogólnych, w zakresie w jakim poniesiona szkoda przekracza wysokość.
3. Zapłata kary umownej nastąpi na podstawie Noty Obciążeniowej wystawionej przez Wydierżawiającego w terminie 14-stu dni od dnia doręczenia jej Dzierżawcy.
4. Naliczanie kar umownych nie wyłącza prawa Wydierżawiającego do wypowiedzenia Umowy w przypadkach przewidzianych w niniejszej Umowie, w szczególności w przypadku powtarzających się naruszeń postanowień Umowy lub nieusunięcia naruszenia pomimo uprzedniego wezwania.

§ 15.

Postanowienia różne

1. Dzierżawca jest uprawniony do umieszczenia przy wejściu na teren Przedmiotu Dzierżawy oznaczenia swojej nazwy lub logotypu. Umieszczanie innych oznaczeń, reklam lub tablic informacyjnych na zewnątrz Przedmiotu Dzierżawy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. Bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie jest uprawniony do poddzierżawy ani udostępniania Przedmiotu Dzierżawy w całości lub w części osobom trzecim.
3. Dzierżawca nie jest uprawniony do przeniesienia praw ani obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
4. Strony są zobowiązane do zachowania poufności co do warunków Umowy i nieujawniania ich bez uprzedniej zgody drugiej Strony, chyba że obowiązek ujawnienia wynika z przepisów prawa lub jest wymagany przez właściwe organy administracji, sądy lub organy kontrolne.
5. Wszelka korespondencja prowadzona w związku z Umową powinna być sporządzana w formie pisemnej albo elektronicznej. Korespondencja w formie pisemnej doręczana będzie drugiej Stronie osobiście lub wysyłana za potwierdzeniem odbioru listem poleconym albo przesyłką kurierską na adresy Stron wskazane w komparycji Umowy, natomiast korespondencja w formie elektronicznej będzie przekazywana na poniższe adresy poczty elektronicznej:
 - 1) ze strony Wydierżawiającego:
 - 2) ze strony Dzierżawcy:
6. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy zostanie uznane przez sąd lub inny właściwy organ za nieważne, nieskuteczne lub niemożliwe do wykonania, wówczas nie będzie to miało wpływu na ważność, skuteczność

- i możliwość egzekwowania pozostałych postanowień niniejszej Umowy, a Strony podejmą niezbędne kroki w celu zastąpienia nieważnego lub niemożliwego postanowienia, tak aby uczynić je ważnym, skutecznym i możliwym do wykonania zgodnie z intencją Stron wyrażoną w postanowieniu zastępowanym.
7. Wszelkie zmiany w Umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
 8. Umowa podlega prawu polskiemu. W kwestiach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy – Kodeks cywilny.
 9. Wszelkie spory wynikające z Umowy, które nie zostaną rozwiązane przez Strony drogą negocjacji, będą podlegały rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy miejscowo ze względu na położenie Przedmiotu Dzierżawy.
 10. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia.
 11. Integralną część Umowy stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – aktualny wydruk KRS lub CEiDG Stron,
 - 2) załącznik nr 2 – wydruk elektronicznej Księgi Wieczystej nr KR2K/00045868/6
 - 3) załącznik nr 3 – wykaz budynków i budowli,
 - 4) załącznik nr 4 - Protokół zdawczo odbiorczy,
 - 5) załącznik nr 5 – Oferta Dzierżawcy,
 - 6) załącznik nr 6 – Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych.
 12. Umowa została przygotowana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Wydzierżawiający

Dzierżawca

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych

Działając na podstawie art. 14 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), zwanym dalej „RODO”, w związku z stanowiskiem Urzędu Ochrony Danych Osobowych („UODO”) z dnia 30 czerwca 2020 r. potwierdzającym, że dane członków zarządu reprezentujących osobę prawną, dane pełnomocników osób prawnych, a także dane pracowników, którzy są osobami kontaktowymi osoby prawnej są danymi osobowymi podlegającymi ochronie RODO i w związku z powyższym Administrator jest zobligowany do wypełnienia w stosunku do takich osób obowiązku informacyjnego,

Instytut Zootechniki - Państwowy Instytut Badawczy informuje, że:

1. Administratorem danych osobowych osób reprezentujących Państwa Podmiot oraz osób wskazanych przez Państwa jako osoby do kontaktu jest Instytut Zootechniki - Państwowy Instytut Badawczy z siedzibą w Krakowie, pod adresem: ul. Sarego 2, 31-047 Kraków.
2. Dane kontaktowe Inspektora Ochrony Danych: Rafał Andrzejewski, tel. 504 976 690, e-mail: iod.r.andrzejewski@szkoleniaprawnicze.com.pl.
3. Dane osobowe:
 - 1) osób reprezentujących Państwa Podmiot będą przetwarzane na podstawie obowiązku prawnego, o którym mowa w art. 6 ust. 1 lit. c rozporządzenia RODO, wynikającego z przepisów prawa określających umocowanie do reprezentowania – w zakresie ważności umów i właściwej reprezentacji stron. Podane tych danych jest warunkiem zawarcia umowy lub ważności podejmowanych czynności.
 - 2) osób wskazanych przez Państwa Podmiot jako osoby do kontaktu/realizacji umowy (imię i nazwisko, służbowe dane kontaktowe, miejsce pracy) będą przetwarzane w prawnie uzasadnionym interesie, o którym mowa w art. 6 ust. 1 lit. f rozporządzenia RODO oraz w celu należytej realizacji niniejszej umowy, zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. b RODO.
4. Dane osobowe Administrator pozyskał od Podmiotu, który wskazał Pana/Panią jako osobę upoważnioną do reprezentowania lub osobę do kontaktu.
5. Państwa dane osobowe będą przechowywane do czasu zakończenia realizacji umowy lub do czasu jej rozwiązania. Po tym okresie dane będą przechowywane nie dłużej niż to wynika z przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.
6. W celu i w zakresie niezbędnym do zrealizowania umowy odbiorcą Pani/Pana danych osobowych będą firmy współpracujące z Administratorem danych w zakresie usług IT, kancelarie prawne świadczące usługi prawne na rzecz Administratora, podmioty świadczące dla Administratora usługi audytorskie, firmy kurierskie lub transportowe oraz podmioty ubezpieczające wierzytelności pieniężne, współpracujące z Administratorem.
7. W granicach i na zasadach opisanych w przepisach prawa przysługuje Państwu prawo żądania: dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia oraz ograniczenia przetwarzania, jak również prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, na adres: ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

8. Ponadto, osobom wskazanym przez Państwa Podmiot jako osoby do kontaktu przysługuje również prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, wynikającego ze szczególnej sytuacji.
9. Państwa Podmiot jest zobowiązany do przekazania powyższych informacji wszystkim osobom fizycznym wymienionym w pkt 3.

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych

Zgodnie z rozporządzeniem 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 osobowych), zwanym dalej „RODO”, Instytut Zootechniki - Państwowy Instytut Badawczy informuje, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Instytut Zootechniki - Państwowy Instytut Badawczy z siedzibą w Krakowie, pod adresem: ul. Sarego 2, 31-047 Kraków.
2. Administrator powołał Inspektora Ochrony Danych Osobowych: Rafała Andrzejewskiego, z którym można skontaktować się pod adresem e-mail: iod.r.andrzejewski@szkoleniaprawnicze.com.pl lub pod numerem tel.: +48 504 976 690.
3. **Cele oraz podstawy prawne przetwarzania danych osobowych:** Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celach związanych z zawarciem i wykonaniem umowy, wypełniania obowiązków i wykonywania szczególnych praw przez Administratora lub osobę, której dane dotyczą, w dziedzinie zabezpieczenia społecznego i ochrony socjalnej, profilaktyki zdrowotnej lub medycyny pracy oraz innych obowiązków ciążących na Administratorze (np. związanych z rachunkowością), ewentualnie w celach informacyjnych oraz promocji i budowy wizerunku Administratora. Podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. a, b, c i art. 9 ust. 2 lit. a, b i h RODO oraz inne akty prawne, w szczególności ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, ustawa z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych wraz z aktami wykonawczymi.
4. **Odbiorcy danych:** Pani/Pana dane osobowe mogą być przetwarzane również przez podmioty, z którymi Administrator zawarł umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych, w szczególności w zakresie obsługi informatycznej, prawnej, kadrowej, księgowej, BHP, ochrony osób i mienia lub ochrony danych osobowych, a także przez podmioty, którym Administrator udostępnia dane osobowe na podstawie przepisów prawa, w szczególności organom ścigania, organom kontrolnym, organom podatkowym, organom systemu ubezpieczeń społecznych i Narodowemu Funduszowi Zdrowia.
5. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest niezbędne do zawarcia umowy; w przypadku niepodania tych danych, zawarcie umowy jest niemożliwe. W pozostałym zakresie Pani/Pana dane osobowe mogą być przetwarzane na podstawie udzielonej przez Panią/Pana zgody lub na podstawie innych przesłanek dopuszczalności przetwarzania wskazanych w art. 6 i 9 RODO.
6. Posiada Pani/Pan prawo do:
 - 1) dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących, w tym prawo do uzyskania kopii danych, zgodnie z art. 15 RODO;

- 2) żądania sprostowania (poprawienia) danych osobowych, zgodnie z art. 16 RODO;
 - 3) usunięcia danych, zgodnie z art. 17 RODO;
 - 4) ograniczenia przetwarzania, zgodnie z art. 18 RODO;
 - 5) przenoszenia danych osobowych, zgodnie z art. 20 RODO;
 - 6) wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, zgodnie z art. 21 RODO;
 - 7) wniesienia skargi do organu nadzorczego (Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych);
 - 8) cofnięcia zgody na przetwarzanie danych osobowych (ale tylko w stosunku do danych osobowych, które są przetwarzane na podstawie Pani/Pana zgody - ma Pani/Pan prawo w dowolnym momencie wycofać zgodę na przetwarzanie danych osobowych. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem. Wycofanie zgody może zostać dokonane w takiej samej formie, w jakiej została udzielona zgoda).
7. Pani/Pana dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.
 8. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez czas trwania umowy oraz przez wymagany w świetle obowiązującego prawa okres po jej wygaśnięciu, w celu archiwizowania danych lub dochodzenia roszczeń.