

**Umowa dzierżawy  
- projekt-**

zawarta dnia ..... w Cisnej

pomiędzy:

**Gminą Cisna**, 38 – 607 Cisna 49, NIP: 6881244690, REGON:            reprezentowaną przez  
Wójta Gminy Cisna – Renatę Szczepańska, przy kontrasygnacie Skarbnik Gminy – Grażyny  
Łackiej  
zwaną w dalszej części Umowy **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**

a

\_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_, przy ul. \_\_\_\_\_, wpisaną do  
Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy  
w \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod  
numerem KRS \_\_\_\_\_, NIP \_\_\_\_\_, REGON \_\_\_\_\_, kapitał zakładowy  
\_\_\_\_\_, reprezentowaną przez: \_\_\_\_\_

Panią/Panem \_\_\_\_\_ prowadzącą/cym działalność gospodarczą pod firmą  
\_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_, wpisaną/nym do Centralnej Ewidencji i Informacji  
o Działalności Gospodarczej NIP: \_\_\_\_\_ / REGON \_\_\_\_\_,  
reprezentowanym przez: \_\_\_\_\_ /działającym osobiście

zwaną/-ym w dalszej części Umowy **DZIERŻAWCĄ**

zwane/i łącznie Stronami

o następującym brzmieniu:

PREAMBUŁA

**ZWAŻYWSZY, ŻE:**

- 1) *Wydzierżawiający jest właścicielem nieruchomości gruntowych o nr ewid. o 211/17, pow. 0,3000 ha, 211/24, pow. 0,1276 ha, położonych w Wetlinie, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr KW KS1E/00020605/4 („Nieruchomość”);*
- 2) *Wydzierżawiający zamierza oddać te Nieruchomości w dzierżawę celem używania i pobierania pożytków w zamian za zapłatę czynszu oraz uiszczanie innych opłat;*

- 3) W tym celu Wyzierżawiający ogłosił przetarg, który w dniu ..... zakończył się wyborem oferty Dzierżawcy. Informacja o Warunkach Przetargu stanowi Załącznik Nr 2 do niniejszej Umowy, natomiast Oferta Przetargowa Dzierżawcy stanowi Załącznik Nr 3;

STRONY NINIEJSZYM POSTANAWIAJĄ, CO NASTĘPUJE:

## ARTYKUŁ 1 - DEFINICJE

Ilekroć w niniejszej Umowie jest mowa o:

- 1) **Czynszu** – należy przez to rozumieć czynsz, o którym mowa w art. 9.3 Umowy, płatny przez Dzierżawcę Wyzierżawiającemu, zgodnie z Umową, z tytułu oddania do używania Nieruchomości i pobierania z niej pożytków;
- 2) **Działalności Podstawowej** – należy przez to rozumieć prowadzenie obiektu handlowo – usługowego pod nazwą: „.....” na cele:
  - a) sprzedaży detalicznej w systemie samoobsługowym szerokiego, uniwersalnego asortymentu artykułów żywnościowych oraz artykułów nieżywnościowych częstego zakupu;
  - b) działalności usługowej w postaci stoiska z pieczywem i stanowiskiem do wypieku pieczywa, stoiska z mięsem, wędlinami, nabiałem i rybami - z minimum dwoma stanowiskami obsługi klienta, w tym stanowiskami do krojenia, mielenia i pakowania próżniowego żywności;
  - c) prowadzenia punktu bistro wyposażonego w minimum 6 miejsc siedzących przeznaczonych do konsumpcji;
- 3) **Dzierżawcy** - należy przez to rozumieć .....
- 4) **Etapie/Etapach** – należy przez to rozumieć wskazane w „**Wymaganiach szczegółowych dotyczących zagospodarowania nieruchomości**” elementy do realizacji w okresie do 12 miesięcy od daty odbioru Nieruchomości;
- 5) **Harmonogramie Wykonawczym** - należy przez to rozumieć przygotowany przez Dzierżawcę harmonogram realizacji Inwestycji, umożliwiający terminową realizację Etapu/Etapów, przygotowany stosownie do art. 5 Umowy;
- 6) **Inwestycji** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie i zabudowę Nieruchomości zgodnie z postanowieniami Umowy, a zwłaszcza jej art. 2.2
- 7) **Nieruchomości** - należy przez to rozumieć nieruchomości o nr ewid. 211/17, pow. 0,3000 ha, 211/24, pow. 0,1276 ha, położone w Wetlinie, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr KW KS1E/00020605/4;
- 8) **Rozpoczęciu Inwestycji** - należy przez to rozumieć rozpoczęcie prac budowlanych na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (o ile będzie wymagana). Rozpoczęcie Inwestycji nastąpi nie później niż w ciągu siedmiu dni po uzyskaniu

ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (o ile będzie wymagana) lub w terminie 30 (trzydziestu) dni od zgłoszenia budowy/robót budowlanych (jeśli organ nie wniesie sprzeciwu);

- 9) **Stanie Naruszenia** - należy przez to rozumieć każdy wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania niepieniężnego obowiązku Dzierżawcy. Poprzez obowiązek niepieniężny należy rozumieć obowiązek spełnienia świadczenia innego niż zapłata.
- 10) **Umowie** - należy przez to rozumieć niniejszą Umowę wraz ze wszystkimi jej Załącznikami;
- 11) **Wydzierżawiającym** - należy przez to rozumieć Gminę Cisna
- 12) **Wymaganiach Minimalnych Zagospodarowania Nieruchomości** – należy przez to rozumieć wymagania Wydierżawiającego dotyczące zagospodarowania Nieruchomości, funkcjonalności, projektowania oraz realizacji Inwestycji, stanowiące Załącznik nr 1 do Umowy;
- 13) **Zakończeniu Inwestycji** - należy przez to rozumieć oddanie całości Inwestycji do użytku na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (o ile będzie wymagana) w terminie określonym Umową.

## **ARTYKUŁ 2 – PRZEDMIOT UMOWY**

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość z przeznaczeniem na wybudowanie i prowadzenie obiektu handlowo – usługowego, zgodnie z wymogami zawartymi w Wymaganiach Minimalnych Zagospodarowania Nieruchomości stanowiącymi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy, do używania, pobierania pożytków oraz utrzymywania.
2. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać obowiązki określone w Umowie, co obejmuje zwłaszcza obowiązek zapłaty Czynszu i innych opłat oraz zagospodarowania i zabudowania Nieruchomości poprzez realizację, co najmniej Wymagań Minimalnych Zagospodarowania Nieruchomości (Załącznik nr 1) zgodnie z Umową, w tym Harmonogramem Wykonawczym oraz warunkami technicznymi oraz aktami administracyjnymi, w tym decyzjami dotyczącymi Nieruchomości.

## **ARTYKUŁ 3 – OŚWIADCZENIA STRON**

1. Wydierżawiający zapewnia, że przysługuje mu prawo do wydierżawienia Nieruchomości.
2. Dzierżawca oświadcza, że znane są mu prawa i obowiązki wynikające z Umowy.
3. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i akceptuje zastrzeżenie, że obowiązek wydania przedmiotu dzierżawy przez Wydierżawiającego zostanie należycie wykonany poprzez samo udostępnienie Dzierżawcy Nieruchomości.
4. Dzierżawca zapewnia, że miał możliwość oraz zweryfikował – udostępniane przez Wydierżawiającego - dane, mapy oraz inne informacje przedstawiane przez

Wydzierżawiającego. W związku z tym Dzierżawca oświadcza, że informacje, które uzyskał lub które przy dochowaniu należytej staranności mógł uzyskać w toku takiej weryfikacji nie będą stanowiły podstawy do kierowania roszczeń wobec Wydzierżawiającego.

5. Dzierżawca oświadcza, że dokonał wizji lokalnej Nieruchomości oraz zapoznał się m.in. z danymi zawartymi w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz w stosownym wypisie z rejestru gruntów, w celu zweryfikowania parametrów Nieruchomości oraz przydatności Nieruchomości dla celów realizacji Inwestycji oraz do umówionego użytku. Dzierżawca potwierdza, że miał możliwość dokonania czynności sprawdzających i oświadcza, że do dnia podpisania Umowy nie stwierdził wad mogących mieć wpływ na przydatność Nieruchomości dla celów realizacji Inwestycji lub umówionego użytku. Dzierżawca zapewnia również, iż miał możliwość zwrócenia się do Wydzierżawiającego o znajdujące się w jego (Wydzierżawiającego) posiadaniu informacje, przydatne w związku z przygotowaniem się do złożenia oferty i/lub zawarcia niniejszej Umowy. Dzierżawca oświadcza ponadto, że miał możliwość weryfikacji udostępnionych danych.
6. Strony zgadzają się, że Wydzierżawiający może wyznaczać podmiot reprezentujący go w stosunkach z Dzierżawcą w zakresie wszelkich lub niektórych praw i obowiązków wynikających z Umowy.

#### **ARTYKUŁ 4 – PRZEDMIOT DZIERŻAWY**

1. Przedmiotem dzierżawy jest Nieruchomość z przeznaczeniem pod obiekt handlowo – usługowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest zagospodarować Nieruchomość, co najmniej zgodnie z założeniami i dokumentami, o których mowa w art. 2.2. powyżej.

#### **ARTYKUŁ 5 – ZAGOSPODAROWANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY**

1. Dzierżawca zobowiązuje się Zakończyć Inwestycję w terminie 18 miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości. Inwestycja zostanie rozpoczęta i będzie prowadzona w sposób ciągły, gwarantujący terminowe Zakończenie Inwestycji.
2. Oddanie do użytkowania poszczególnych Etapów Inwestycji nastąpi w terminach przewidzianych Umową, a Zakończenie Inwestycji nastąpi nie później niż w terminie 18 miesięcy od dnia obioru Nieruchomości.
3. W terminie 14 (czternastu) dni od dnia odbioru Nieruchomości, o którym mowa w art. 8, Dzierżawca przedłoży do zatwierdzenia Wydzierżawiającego pisemny Harmonogram Wykonawczy, uszczegóławiający terminy wskazane w Załączniku nr 1 do Umowy i obejmujący kluczowe działania planowane przez Dzierżawcę.

4. Harmonogram Wykonawczy powinien uwzględniać oszacowany przez Dzierżawcę z należytą starannością czas potrzebny na działania, które zależą od Wydierżawiającego lub od innych podmiotów, w tym zwłaszcza organów administracji, jak również czas, który w ocenie Dzierżawcy może być potrzebny na realizację działań, koniecznych w związku z zaistnieniem trudnych do przewidzenia zdarzeń.
5. Dzierżawca ma obowiązek zawrzeć w Harmonogramie Wykonawczym wszystkie kluczowe działania prowadzące do realizacji Etapów, w tym zwłaszcza: (I) działania w zakresie uzyskania zatwierdzenia przez Wydierżawiającego: koncepcji zagospodarowania Nieruchomości, organizacji ruchu, projektu budowlanego (jeśli będzie wymagany) lub projektu zagospodarowania działki (jeśli będzie wymagany), (II) uzyskania zatwierdzenia przez Wydierżawiającego również innych niż projekt budowlany dokumentów koniecznych do złożenia przez Dzierżawcę wniosku o wydanie przez właściwy organ administracji decyzji o pozwoleniu na budowę (o ile będzie wymagana), (III) postępowania w przedmiocie uzyskania ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę (o ile będzie wymagana) oraz ostatecznych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (o ile będą wymagane), (IV) przygotowania materiałów w zakresie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (o ile będzie wymagana), (V) postępowania w przedmiocie wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (o ile będzie wymagana).
6. Harmonogram Wykonawczy będzie określał wynikające z Umowy działania Wydierżawiającego, niezbędne do umożliwienia Dzierżawcy terminowej realizacji całości Inwestycji.
7. Harmonogram Wykonawczy podlega zatwierdzeniu przez Wydierżawiającego. Uwagi i zastrzeżenia zgłaszane przez Wydierżawiającego do Harmonogramu Wykonawczego nie będą stanowiły podstawy roszczeń wobec Wydierżawiającego, w szczególności odnośnie przedłużenia terminów realizacji Etapów. Dzierżawca zobowiązany jest uwzględniać w Harmonogramie Wykonawczym uwagi/zastrzeżenia Wydierżawiającego, chyba że są one sprzeczne z Umową. Brak zatwierdzenia Harmonogramu Wykonawczego nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku wykonywania Umowy.
8. Harmonogram Wykonawczy będzie stanowić dla Wydierżawiającego podstawę do dokonywania oceny wykonywania obowiązków przez Dzierżawcę, jak również podstawę raportowania przez Dzierżawcę o postępie i stopniu zaawansowania wykonywania Umowy.
9. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego, lecz nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni informowania Wydierżawiającego na piśmie o każdym zdarzeniu mogącym negatywnie wpłynąć na terminowe zrealizowanie Etapów.
10. Dzierżawca może być zobowiązany do aktualizowania Harmonogramu Wykonawczego.

11. Do Zakończenia Inwestycji, gdy Dzierżawca ma prawo lub obowiązek uzyskać oświadczenie Wydierżawiającego, w tym zgodę, opinię, akceptację, zatwierdzenie to zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu komplet materiałów potrzebnych do wydania oświadczenia przez Wydierżawiającego najpóźniej na 14 (czternaście) dni przed datą, w której Dzierżawca oczekuje uzyskać oświadczenie Wydierżawiającego.
12. Zatwierdzenie przez Wydierżawiającego dokumentów, o których mowa w art. 5.5. powyżej, nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku uzyskania prawidłowych decyzji administracyjnych, koniecznych do terminowego zrealizowania Inwestycji.
13. Dokumentacja, o której mowa w art. 5.12 powyżej będzie przekazana Wydierżawiającemu w formie papierowej + kopii na dysku CD lub DVD w formacie JPG lub PDF.
14. Dzierżawca rozpocznie Inwestycję nie później niż w terminie siedmiu dni po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (o ile będzie wymagana) lub w terminie 30 (trzydziestu) dni od zgłoszenia budowy/robót budowlanych (jeśli organ nie wniesie sprzeciwu).
15. Dzierżawca, w terminie 7 (siedmiu) dni od daty uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę (o ile będzie wymagane) zobowiązany jest pisemnie wskazać Wydierżawiającemu imiona i nazwiska oraz adresy kierownika robót oraz inspektora nadzoru wyznaczonego do nadzoru nad pracami budowlanymi związanymi z realizacją Inwestycji, a nadto nazw/firm i adresów wykonawców oraz znanych mu podwykonawców, którym powierzone zostało wykonanie robót, oraz do zgłaszania wszelkich zmian w tym zakresie. Informacje dotyczące zmian będą przekazywane Wydierżawiającemu niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zaistnienia danej zmiany.
16. Dzierżawca zobowiązuje się wykonać Inwestycję przy zastosowaniu materiałów odpowiedniej jakości i w standardzie wykonania zgodnym z obowiązującymi przepisami.
17. Wydierżawiającemu przysługuje prawo kontroli wykonywania i wykonania Inwestycji w każdym czasie, na każdym jej etapie. Prawo kontroli może być wykonywane w szczególności poprzez inspekcję Nieruchomości, wstęp do pomieszczeń budynków, budowli i innych obiektów, przeglądanie oraz sporządzanie kopii z dokumentacji związanej z Inwestycją, w tym dziennika budowy. Nadto, Dzierżawca zobowiązuje się przedstawiać Wydierżawiającemu, na jego żądanie zgłaszane nie częściej niż raz na miesiąc szczegółowy raport wykazujący stan zaawansowania realizacji zadań objętych Harmonogramem Wykonawczym. Raport będzie podpisany przez umocowanych przedstawicieli Dzierżawcy.

18. Wyzierżawiający może w każdej chwili żądać bezzwłocznego przedstawienia mu wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z wykonywaniem robót lub związanych z niniejszą Umową.
19. Strony ustalają również, że zatwierdzenie dokumentów przez Wyzierżawiającego lub wniesienie do nich zastrzeżeń nie będzie stanowić podstawy odpowiedzialności Wyzierżawiającego z jakiegokolwiek tytułu, w szczególności z tytułu wyboru, rodzaju lub sposobu wykonania prac.
20. W związku ze zobowiązaniami określonymi w niniejszym artykule Wyzierżawiający upoważnia Dzierżawcę do dysponowania Nieruchomościami na cele budowlane (art. 3 pkt 11 Ustawy z 7 lipca 1994. Prawo budowlane tj. Dz. U. 2010 Nr 243, poz. 1623 ze zm.) oraz do dokonywania zmian w przedmiocie dzierżawy w zakresie zgodnym z niniejszą Umową.

#### **ARTYKUŁ 6 - PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

1. Nieruchomość może być wykorzystywana wyłącznie w celu realizacji Inwestycji i prowadzenia Działalności Podstawowej.
2. Po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wyzierżawiającego, Dzierżawca może zezwolić osobom trzecim na prowadzenie działalności objętej Działalnością Podstawową, z tym zastrzeżeniem, że Działalność Podstawowa będzie prowadzona w imieniu Dzierżawcy. Również po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wyzierżawiającego, Dzierżawca jest uprawniony zezwolić osobom trzecim na świadczenie usług, sprzedaż towarów lub prowadzenie działalności gospodarczej innej niż Działalność Podstawowa. Strony ustalają, iż za działania lub zaniechania osób trzecich - co do których Wyzierżawiający zgody udzielił - Dzierżawca odpowiada wobec Wyzierżawiającego jak za własne działania lub zaniechania.
3. Nazwa, pod którą będzie prowadzona Działalność Podstawowa na Nieruchomości, a o której mowa w definicji tej działalności, może zostać zmieniona po uzyskaniu uprzedniej zgody Wyzierżawiającego.
4. Przeznaczenie Nieruchomości nie może być w żadnym zakresie, nawet tymczasowo zmieniane, bez zgody Wyzierżawiającego, która dla swej ważności wymaga formy pisemnej. Naruszenie tego zakazu uprawnia Wyzierżawiającego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

#### **ARTYKUŁ 7 – CZAS TRWANIA DZIERŻAWY**

1. Niniejsza Umowa została zawarta na czas oznaczony 15 (piętnastu) lat.

2. Umowa wygasa po upływie czasu, na jaki została zawarta. Strony zgadzają się, że ewentualne bezumowne używanie przez Dzierżawcę Nieruchomości po upływie okresu, na jaki Umowa została zawarta w żadnym przypadku nie będzie uznane za dorozumiane przedłużenie dotychczasowego lub nawiązanie nowego stosunku dzierżawy lub podobnego stosunku prawnego i w tym zakresie Strony wyłączają zastosowanie art. 674 w związku z art. 694 Kodeksu Cywilnego.
3. Dzierżawca po upływie co najmniej **8 lat** dzierżawy, może złożyć Wydierżawiającemu ofertę zakupu Nieruchomości bez przetargu. Zbycie nieruchomości na rzecz Dzierżawcy w trybie bezprzetargowym będzie możliwe pod warunkiem wyrażenia zgody w uchwale przez Radę Gminy.

### **ARTYKUŁ 8 – ODBIÓR**

1. Odbiór Nieruchomości odbędzie się w sposób opisany poniżej i następuje z chwilą: (I) podpisania przez Wydierżawiającego i Dzierżawcę protokołów zdawczo – odbiorczych albo (II) uznania przez Wydierżawiającego Nieruchomości za odebraną przez Dzierżawcę, zgodnie z art. 8.7.
2. Wydierżawiający wezwie pisemnie Dzierżawcę do odbioru Nieruchomości zawiadamiając o dacie i godzinie odbioru Nieruchomości, co najmniej siedem dni przed wyznaczoną datą odbioru. Strony zgadzają się, iż z dniem Odbioru Nieruchomości przechodzi na Dzierżawcę ryzyko jej przypadkowego uszkodzenia lub zniszczenia oraz że z chwilą przejścia Nieruchomości ponosi on odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na jej terenie. Strony ustalają nadto, że wraz z wezwaniem do odbioru Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę do bezpośredniego wykazania dokumentami, że Dzierżawca ustanowił na rzecz Wydierżawiającego zabezpieczenia, o których mowa w art. 13 Umowy. Strony ustalają, że Dzierżawca ma obowiązek stawić się na Nieruchomości w celu jej odbioru w terminie wskazanym w zawiadomieniu oraz, z zastrzeżeniem art. 8.4.- 8.5. poniżej, ma obowiązek dokonać odbioru, w szczególności podpisać protokół odbioru. Dzierżawca może upoważnić inną osobę do odbioru Nieruchomości w jego imieniu. Osoba taka będzie zobowiązana okazać pełnomocnictwo (pisemne pod rygorem nieważności) do dokonania odbioru ze skutkiem dla Dzierżawcy. Brak właściwego umocowania będzie równoznaczny z zawinionym nie stawieniem się przez Dzierżawcę w celu odbioru Nieruchomości.
3. Z czynności odbioru Nieruchomości sporządza się protokół zdawczo – odbiorczy, który podpisują Wydierżawiający i Dzierżawca lub osoby przez nich upoważnione.
4. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie określał stan Nieruchomości w chwili jej wydania Dzierżawcy. Strony zgadzają się, że wady Nieruchomości, a w szczególności wady obiektów czy instalacji na niej zlokalizowanych stwierdzone podczas odbioru Nieruchomości nie będą stanowiły podstawy do odmowy odbioru Nieruchomości, chyba,



że wady te uniemożliwiają zagospodarowanie Nieruchomości zgodnie z Umową, a doświadczony dzierżawca nie byłby w stanie wykryć tych wad przed zawarciem Umowy, zwłaszcza podczas dokonywania oględzin, testów, analizy stanu Nieruchomości lub dotyczącej jej dokumentacji w trakcie postępowania przetargowego. Wszelkie inne, ewentualne zastrzeżenia Dzierżawcy wpisane do protokołu będą miały charakter opisu stanu faktycznego.

5. Strony zgadzają się, że Dzierżawca jest uprawniony odmówić podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego jedynie wtedy, gdy występują wady, o których mowa w art. 8.4. powyżej, uniemożliwiające zagospodarowanie Nieruchomości zgodnie z Umową.
6. Jeżeli Dzierżawca nie stawia się na Nieruchomości w celu jej odbioru, w terminie określonym w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 8.2. powyżej lub mimo stawienia się na Nieruchomości odmówi podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego z przyczyny innej niż wskazana w art. 8.5. powyżej, Wyzierżawiający ponownie wezwie Dzierżawcę do odbioru Nieruchomości w sposób określony w art. 8.2. powyżej.
7. Jeżeli Dzierżawca nie stawia się na Nieruchomości w celu jej odbioru w terminie określonym w ponownym zawiadomieniu, o którym mowa w art. 8.6. powyżej lub mimo stawienia się na Nieruchomości odmówi podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, Wyzierżawiający może – stosownie do swego wyboru – złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy ze skutkiem natychmiastowym albo o uznaniu Nieruchomości za odebraną przez Dzierżawcę.
8. W razie wypowiedzenia Umowy zgodnie z art. 8.7. powyżej, Wyzierżawiający może zatrzymać wszelkie kwoty zapłacone przez Dzierżawcę przed jej wypowiedzeniem oraz żądać zapłaty kwot należnych przed odebraniem Nieruchomości, a niezapłaconych przez Dzierżawcę. Niezależnie od powyższego uprawnienia, Wyzierżawiający może dochodzić pełnego odszkodowania na zasadach ogólnych.
9. Jeżeli Wyzierżawiający uzna Nieruchomość za odebraną zgodnie z art. 8.7. powyżej, Nieruchomość uznaje się za odebraną z chwilą otrzymania przez Dzierżawcę pisemnego zawiadomienia zawierającego oświadczenie, że Wyzierżawiający uznaje Nieruchomość za odebraną z tym jednak skutkiem, że Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać Czynsz i wszelkie inne opłaty od daty odbioru Nieruchomości wyznaczonej pierwszym zawiadomieniem, o którym mowa w art. 8.2. powyżej.
10. Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia z tytułu wad Nieruchomości, w szczególności Dzierżawca nie może z tego tytułu żądać obniżenia Czynszu i niniejszym zrzeka się takiego roszczenia.

## **ARTYKUŁ 9 – CZYNSZ**

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Czynsz w wysokości i w sposób określony poniżej.

2. Strony oświadczają, że określone poniżej zasady ustalania wysokości Czynszu były dla nich istotną przesłanką decyzji o zawarciu niniejszej Umowy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu miesięcznego w wysokości: .....(słownie: .....) („Czynsz”) powiększonego o podatek VAT w stawce wynikającej z obowiązujących przepisów prawa. Jakakolwiek przyszła zmiana stawki podatku VAT (zwiększenie lub zmniejszenie) wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących nie wymaga zmiany treści umowy. Wydierżawiający uwzględni ewentualną zmianę wysokości stawki podatku od towarów i usług przy wystawianiu faktury.
4. Czynsz będzie waloryzowany zgodnie z zasadami określonymi poniżej. Za okres dzierżawy krótszy niż miesiąc kalendarzowy Czynsz Podstawowy będzie obliczany proporcjonalnie do liczby dni w danym miesiącu.
5. Czynsz powiększony o należne podatki, w tym podatek od towarów i usług będzie płatny miesięcznie z góry w terminie wskazanym na fakturze Wydierżawiającego. Pierwszy Czynsz będzie płatny począwszy od dnia odbioru Nieruchomości przez Dzierżawcę.
6. Wydierżawiający zobowiązuje się wysłać Dzierżawcy faktury, na co najmniej 7 (siedem) dni przed terminem płatności. Należność wynikająca z faktury będzie płatna w terminie 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania faktury przez Dzierżawcę.
7. Strony ustalają, że Czynsz będzie waloryzowany każdorocznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”. Waloryzacja Czynszu obowiązywać będzie bez potrzeby zmiany Umowy. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w ..... **2024** roku w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za **rok 2023**. Waloryzacja będzie dokonywana po opublikowaniu wskaźnika i ze skutkiem od 1 stycznia danego roku.
8. Jeżeli w okresie obowiązywania Umowy powyższy wskaźnik zostanie urzędowo zastąpiony innym, to wówczas waloryzacja będzie dokonywana na podstawie wskaźnika zastępującego. Jeżeli z kolei powyższy średnioroczny wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły zostanie zlikwidowany bez wskazania wskaźnika zastępującego, to waloryzacja będzie następować na podstawie wskaźnika odnoszącego się do inflacji liczonej rok do roku. W razie zmiany daty publikacji wskaźnika, waloryzacja będzie następowała każdorazowo w miesiącu następującym po dacie publikacji, ze skutkiem od 1 stycznia danego roku.
9. Dzierżawca oświadcza, że przed przystąpieniem do zawarcia Umowy rozważył zrzeczenie się przewidzianego w art. 700 kodeksu cywilnego prawa do żądania obniżenia czynszu i zrzeka się uprawnienia do takiego żądania. W związku z tym Strony wyłączają stosowanie art. 700 Kodeksu Cywilnego do niniejszej Umowy, chyba że zajdzie

szczególny, wyjątkowy wypadek uzasadniony okolicznościami nadzwyczajnymi oraz nieprzewidywalnymi i niezależnymi od Stron.

10. W wypadku, o którym mowa w art.9.9. powyżej Dzierżawca zobowiązany jest zawiadomić Wydierżawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zaistnienia takiego zdarzenia lub 14 (czternastu) dni od dnia, w którym Dzierżawca przy zachowaniu należytej staranności powinien był się dowiedzieć o zaistnieniu takiego zdarzenia. Uchybienie terminowi określonemu w zdaniu poprzedzającym skutkuje utratą po stronie Dzierżawcy prawa do powoływania się na taki wypadek, jako podstawę do kierowania roszczeń wobec Wydierżawiającego.

## **ARTYKUŁ 10 – KOSZTY EKSPLOATACJI I DZIAŁALNOŚCI DZIERŻAWCY**

1. Wszelkie koszty związane z eksploatacją, utrzymaniem Nieruchomości, w tym także utrzymaniem murów, płotów, siatek i innych urządzeń rozgraniczających lub granicznych, a także koszty związane z dostosowywaniem Nieruchomości oraz działalnością Dzierżawcy na Nieruchomości będą obciążały wyłącznie Dzierżawcę. Dzierżawca jest w szczególności zobowiązany do ponoszenia podatków, opłat i innych świadczeń o charakterze publicznoprawnym związanych z Nieruchomością, co obejmuje w szczególności podatek od nieruchomości oraz nowe podatki, opłaty lub świadczenia publicznoprawne w tym takie, które zostaną wprowadzone w okresie obowiązywania Umowy.
2. Wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem Nieruchomości, na które to koszty składają się zwłaszcza wszystkie opłaty za media dostarczane do Nieruchomości, w tym opłaty za wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło, usługi telefoniczne, itp. będą ponoszone przez Dzierżawcę stosownie do umów zawartych przez Dzierżawcę bezpośrednio z podmiotami dostarczającymi media lub usługi.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów od dnia odbioru Nieruchomości aż do dnia jej rzeczywistego zwrotu.

## **ARTYKUŁ 11 – PŁATNOŚCI**

1. Jeżeli Umowa przewiduje obowiązek zapłaty jakichkolwiek należności przez Dzierżawcę lub Wydierżawiającego, zapłata powinna nastąpić przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wydierżawiającego lub Dzierżawcę na fakturze, w wezwaniu do zapłaty lub w innym dokumencie dotyczącym obowiązku zapłaty.
2. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania pełną kwotą wierzytelności rachunku Wierzyciela.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu lub innych świadczeń pieniężnych Wydierżawiający może żądać zapłaty odsetek ustawowych.

4. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy w całkowitej lub częściowej zapłacie Czynszu przez co najmniej dwa pełne okresy płatności, Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy 14 (czternasto) dniowy termin do zapłaty z zagrożeniem wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Po bezskutecznym upływie tego terminu dodatkowego Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
5. Na zabezpieczenie Czynszu Wydierżawiającemu przysługuje prawo zastawu, zgodnie z art. 670 oraz 701 i 702 Kodeksu Cywilnego. Strony ustalają, że w sytuacjach określonych w art. 671 § 2 Kodeksu Cywilnego, gdy Dzierżawca, mimo sprzeciwu Wydierżawiającego, nie zaprzestanie usuwania rzeczy z Nieruchomości, w tym nie zaprzestanie ich sprzedaży klientom, Wydierżawiający może rzeczy obciążone zastawem zatrzymać własnym działaniem.
6. Strony ustalają, iż Dzierżawca nie ma prawa do wstrzymywania płatności Czynszu, a nadto że Dzierżawca zrzeka się uprawnienia do dokonywania potrąceń wierzytelności z wierzytelnościami Wydierżawiającego wynikającymi z tytułu Czynszu.
7. Strony ustalają, iż niezależnie od tego jak dane płatności zostaną opisane w dokumencie potwierdzającym ich dokonanie lub innym oświadczeniu Dzierżawcy, Wydierżawiający ma prawo zaliczyć każdą zapłatę otrzymaną od Dzierżawcy wedle swojego uznania, w tym na poczet zaległości w następującej kolejności: (I) koszty ściągania należności i odpowiednich postępowań; (II) odszkodowania; (III) odsetki za opóźnienie; (IV) kary umowne; (V) kaucja, uzupełnienie kaucji, zaległy czynsz lub odszkodowanie za używanie nieruchomości; w przypadku tych pozycji pierwszeństwo będzie przypadać należnościom, które nie były przedmiotem postępowania spornego; (VI) opłaty obciążające Nieruchomość; (VII) bieżący Czynsz.

## **ARTYKUŁ 12 – ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY**

1. Na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu – w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia Umowy, jednakże nie później niż do dnia odbioru Nieruchomości - bezwarunkową, nieodwołalną i płatną na pierwsze żądanie Wydierżawiającego gwarancję bankową lub ubezpieczeniową ważną przez okres, co najmniej 12 miesięcy od dnia podpisania Umowy.
2. Gwarancja powinna, w każdym momencie trwania Umowy, stanowić równowartość sześciomiesięcznego Czynszu powiększonego o podatek od towarów i usług.

3. Wraz z upływem każdego kolejnego, pełnego roku kalendarzowego trwania Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany przedstawić nową gwarancję na kwotę równą aktualnemu sześciomiesięcznemu Czynnshowi.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej Umowy, Wydierżawiający, po zawiadomieniu Dzierżawcy na piśmie o zamiarze skorzystania z gwarancji, będzie mógł zażądać wypłaty z gwarancji po upływie 14 (czternastu) dni od doręczenia zawiadomienia Dzierżawcy o zamiarze skorzystania z gwarancji. W wypadku zrealizowania całej lub części sumy gwarancyjnej, Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania Wydierżawiającego, dostarczyć Wydierżawiającemu gwarancję uzupełnioną do pełnej kwoty wymaganego zabezpieczenia.
5. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa będzie udzielona na zlecenie Dzierżawcy, jej beneficjentem będzie Wydierżawiający, i będzie nieodwołalna oraz płatna na pierwsze żądanie Wydierżawiającego. Treść gwarancji powinna zostać zaakceptowana przez Wydierżawiającego przed jej ostatecznym wystawieniem.
6. W przypadku niedostarczenia Wydierżawiającemu nowej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na warunkach określonych powyżej, Wydierżawiający, niezależnie od możliwości żądania kary umownej, może dokonać wypłaty z gwarancji i zatrzymać kwotę, wypłaconą jako Kaucję Gotówkową. Dzierżawca zobowiązuje się do ustalenia treści gwarancji w taki sposób, żeby Wydierżawiający miał prawo żądania wypłaty z gwarancji i zatrzymania wypłaconej kwoty w przypadku niedostarczenia nowej gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej. Do takiej Kaucji mają zastosowanie wszystkie postanowienia powyżej, w szczególności dotyczące obowiązku uzupełnienia wysokości kwoty zabezpieczenia. Kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy niezwłocznie po ustanowieniu przez niego nowej, należytej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Po wygaśnięciu Umowy na skutek upływu czasu, na jaki została zawarta, dokument gwarancji zostanie zwrócony Dzierżawcy, chyba, że powstanie potrzeba zabezpieczenia wierzytelności Wydierżawiającego z tytułu Czynnshu, opłat dodatkowych, kar umownych lub innych należności przysługujących Wydierżawiającemu od Dzierżawcy na podstawie lub w związku z Umową.
7. Dzierżawca, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia Umowy przedstawi Wydierżawiającemu, do uzgodnienia, wymaganą treść oświadczenia, o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego. Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu akt notarialny zawierający oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zwrotu Nieruchomości, w terminie do 14 dni od uzyskania akceptacji treści oświadczenia.

### **ARTYKUŁ 13 – DZIAŁALNOŚĆ DZIERŻAWCY NA NIERUCHOMOŚCI**

1. Dzierżawca zobowiązany jest rozpocząć Działalność Podstawową nie później niż w terminie 18 miesięcy od Odbioru Nieruchomości.
2. Działalność Podstawowa będzie prowadzona przez Dzierżawcę we własnym imieniu i na własny rachunek.
3. Strony zgadzają się, że Dzierżawca ma obowiązek zapobiegać i przeciwdziałać naruszeniom prawa na i do Nieruchomości.
4. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać na Nieruchomości personel, wyposażenie, sprzęt i towary w ilości wystarczającej dla sprawnego prowadzenia działalności w Nieruchomości.
5. Dzierżawca jest zobowiązany utrzymywać Nieruchomość w dobrym i zadbanym stanie, w porządku oraz czystości oraz ponosić wszelkie koszty wynikłe z zaniechania obowiązku utrzymania Nieruchomości w porządku lub czystości.
6. Dzierżawca oświadcza, że w dacie podpisania niniejszej Umowy posiada wszelkie uprawnienia do prowadzenia na Nieruchomości działalności wymaganej przez Wydierżawiającego. Uprawnienia te będą utrzymywane przez cały okres dzierżawy.
7. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie, pisemnie zawiadamiać Wydierżawiającego, jeżeli w trakcie trwania Umowy powstanie konieczność uzyskania nowych uprawnień do prowadzenia działalności w tym zgód, zezwoleń lub koncesji. Nieuzyskanie lub utrata uprawnień, w tym oświadczeń, zgód, zezwoleń lub koncesji, których posiadanie jest niezbędne do prowadzenia Działalności Podstawowej uzasadnia wypowiedzenie Umowy przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym.

### **ARTYKUŁ 14 – STAN PRZEDMIOTU DZIERŻAWY ORAZ NAKŁADY**

1. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać Wymagań Minimalnych Zagospodarowania Nieruchomości.
2. Strony ustalają, że jeżeli w wyniku zmiany obowiązujących przepisów prawa albo wskutek decyzji lub polecenia odpowiednich organów administracji, inspekcji lub służb takich, jak straż pożarna, służby sanitarno-epidemiologiczne i inne organy o uprawnieniach władczych zaistnieje potrzeba przeprowadzania zmian, remontów, adaptacji, doposażenia obiektu wzniesionego na Nieruchomości, to Dzierżawca zobowiązany będzie do niezwłocznego dokonania takich czynności na własny koszt i ryzyko.
3. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty uzbrojenia Nieruchomości, wszelkich przyłączy, podłączeń i instalacji mediów, koszty podłączeń, wymiany, wszelkich zmian oraz eksploatacji instalacji wymaganych przez przedsiębiorców dostarczających wodę, energię elektryczną, ciepłą, usługi telekomunikacyjne, odprowadzających ścieki.

4. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca może żądać od Wydierżawiającego zwrotu wartości wyłącznie nakładów koniecznych oraz ulepszeń poczynionych na Nieruchomości określonych w przetargu na dzierżawę, dokonanych zgodnie z przedłożoną ofertą przetargową i zrealizowanych po wcześniejszej akceptacji Wydierżawiającego co do ich formy i wartości. Nakłady konieczne i ulepszenia, o których mowa w zdaniu poprzedzającym zostaną zwrócone w chwili zwrotu Nieruchomości na podstawie wzrostu wartości Nieruchomości, na której zostały dokonane na datę jej zwrotu – po zakończeniu umowy dzierżawy, a wyceny tej dokona zlecony ze strony Wydierżawiającego uprawniony rzeczoznawca. .
5. Wydierżawiający nie może żądać od Dzierżawcy przywrócenia Nieruchomości do stanu z dnia odbioru Nieruchomości, w tym usunięcia elementów będących częściami składowymi Nieruchomości, chyba, że elementy te zostały wzniesione lub zainstalowane niezgodnie z postanowieniami Umowy.
6. Przed przeprowadzeniem jakichkolwiek prac w Nieruchomości Dzierżawca uzyska wszelkie wymagane zezwolenia. Przed przystąpieniem do wykonywania robót ziemnych, w celu zidentyfikowania podziemnych instalacji, wykonywane będą wykopy kontrolne, a wszelkie prace będą wykonywane przy pomocy fachowego oraz profesjonalnego personelu. Również po zakończeniu prac Dzierżawca będzie zobowiązany uzyskiwać wymagane zezwolenia, decyzje, atesty lub świadectwa zgodności.
7. Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydierżawiającemu kopie dokumentów, o których mowa powyżej niezwłocznie po ich zażądaniu przez Wydierżawiającego.

#### **ARTYKUŁ 15 – UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI W NALEŻYTYM STANIE I NAPRAWY**

1. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać Nieruchomość wraz z zabudowaniami i urządzeniami, włączając w to wyposażenie Nieruchomości oraz całą infrastrukturę w dobrym i zadbanym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej obiektów budowlanych ponad zwykłe zużycie wynikające z prawidłowego używania, dokonywać na bieżąco koniecznych remontów, przebudów, czynności konserwacyjnych i/lub napraw. Dzierżawca zobowiązany jest, niezależnie od daty i przyczyny wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy zwrócić Nieruchomość Wydierżawiającemu w należyтым stanie technicznym i estetycznym wraz z potwierdzeniem wykonania zaleceń z okresowych kontroli obiektów przeprowadzanych w okresie obowiązywania Umowy, które to kontrole będą dokonywane przez Dzierżawcę zgodnie z przepisami prawa, w tym art. 62 ustawy Prawo budowlane.
2. Dzierżawca zobowiązany jest wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt wszystkie naprawy i czynności konserwacyjne związane z utrzymaniem Nieruchomości

- i obiektów budowlanych w dobrym stanie zdatnym do sprawnego prowadzenia Działalności Podstawowej.
3. Strony ustalają, że Dzierżawca jest zobowiązany do odbudowy budynków, budowli i obiektów budowlanych wzniesionych na Nieruchomości lub odtworzenia infrastruktury, jeżeli ulegną one zniszczeniu lub zaniedbaniu w sposób uniemożliwiający sprawne korzystanie z nich zgodnie z ich przeznaczeniem i wymaganym standardem.
  4. Jeżeli Dzierżawca nie utrzymuje Nieruchomości lub obiektów i urządzeń w należyтым stanie, w szczególności nie wykonuje koniecznych napraw, niszczy lub zaniedbuje Nieruchomość lub dopuszcza do niszczenia przez inne osoby, Wydierżawiający może - po uprzednim pisemnym wezwaniu do usunięcia Stanu Naruszenia – zlecić usunięcie Stanu Naruszenia na koszt i ryzyko Dzierżawcy dowolnie obranej, profesjonalnej osobie trzeciej.
  5. Po rozwiązaniu Umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Nieruchomość wraz z wybudowanymi przez niego elementami w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie elementów będące następstwem prawidłowego ich używania.

## **ARTYKUŁ 16 – PRAWO WYDIERŻAWIAJĄCEGO DO KONTROLI STANU NIERUCHOMOŚCI**

1. Dzierżawca zapewni Wydierżawiającemu lub osobom upoważnionym przez Wydierżawiającego możliwość wstępu na Nieruchomość w każdym czasie oraz dokonywania kontroli stanu Nieruchomości oraz obiektów i urządzeń, wyposażenia, funkcjonowania oraz wszelkiej dokumentacji z tym związanej.
2. Kontrola, o której mowa powyżej będzie przeprowadzana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i nie może powodować zagrożenia dla ludzi lub mienia.
3. Wydierżawiający oraz osoby przez niego upoważnione mają prawo wydawać Dzierżawcy wiążące, uzasadnione polecenia związane z usunięciem ewentualnych nieprawidłowości w funkcjonowaniu obiektów i urządzeń wynikające z naruszenia obowiązujących przepisów prawa lub realizacji obowiązków Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy.

## **ARTYKUŁ 17 – ODPOWIEDZIALNOŚĆ**

1. Strony zgodnie oświadczają, że odpowiedzialność Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy jest ograniczona do szkód, które zostały wyrządzone Dzierżawcy wskutek rażącego



niedbalstwa. Powyższe ograniczenie odpowiedzialności nie dotyczy odpowiedzialności deliktowej i obejmuje wyłącznie szkody powstałe w związku z wykonywaniem Umowy.

2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone wskutek niezachowania należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności Dzierżawcy. Zastrzeżenie powyższe nie dotyczy przypadków, w których Umowa lub przepisy prawa przewidują surowszy reżim odpowiedzialności Dzierżawcy.
3. Strony zgadzają się, że Dzierżawca ponosi odpowiedzialność jak za zachowania własne za zachowania swojego personelu, jak i za zachowania osób, z którymi będzie współpracować w związku z realizacją obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, jak również osób, którym wykonanie tych obowiązków powierzy lub przy pomocy których będzie Umowę wykonywać.
4. Jeżeli w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Dzierżawcę lub osoby, za które ponosi on odpowiedzialność, jakakolwiek osoba trzecia skierowała roszczenia lub roszczenie do Wydierżawiającego, to Dzierżawca zwolni Wydierżawiającego z obowiązku spełniania świadczenia objętego roszczeniem. Zwolnienie to nastąpi niezwłocznie po otrzymaniu pisemnego – pod rygorem nieważności - żądania Wydierżawiającego. Dzierżawca nie będzie jednak zobowiązany zwolnić Wydierżawiającego z zaspokojenia takiego roszczenia w sytuacji, gdy uszczerbek objęty tym roszczeniem powstał wskutek siły wyższej lub wskutek wyłącznej winy osoby dotkniętej uszczerbkiem lub wskutek wyłącznej winy osoby trzeciej, za którą Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności.
5. Strony ustalają, iż od chwili odbioru Nieruchomości, aż do momentu jej rzeczywistego zwrotu Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody z tytułu zdarzeń zaistniałych na jej terenie.
6. Strony ustalają, że Wydierżawiający nie ma zobowiązań ani obowiązków w zakresie osiągnięcia przez Dzierżawcę obrotów lub przychodów z tytułu działalności na Nieruchomości lub rentownością działalności tam prowadzonej. Dzierżawca potwierdza, że zobowiązany był dokonać własnej oceny zarówno szans, jak i ryzyk związanych z działalnością i atrakcyjnością Nieruchomości, jak również ryzyk związanych z zawarciem niniejszej Umowy na warunkach w niej przewidzianych. Dzierżawca potwierdza, że przyjmuje na siebie ryzyko związane ze zmianami prawa oraz zmianą, po zawarciu Umowy, także nadzwyczajną, warunków ekonomicznych lub zaistnieniem innego rodzaju okoliczności, które mogą mieć wpływ na działalność Dzierżawcy oraz że nie będzie z tego tytułu dochodzić roszczeń oraz nie będzie uprawniony żądać zmiany lub rozwiązania Umowy.

## **ARTYKUŁ 18 – UBEZPIECZENIA**

1. Dzierżawca ubezpieczy Nieruchomość wraz z budynkami i całą pozostałą infrastrukturą według ich wartości od szkód powstałych w szczególności wskutek pożaru, huraganu, powodzi, gradu, uderzenia pioruna, eksplozji, upadku statku powietrznego lub awarii wodnej w obiekcie w jednym lub kilku towarzystwach ubezpieczeniowych. Dzierżawca będzie zobowiązany do utrzymania ubezpieczenia przez cały czas trwania Umowy lub do dnia zwrotu Nieruchomości Wydzierżawiającemu, w zależności, co nastąpi później. Pierwsze polisy zostaną przedstawione Wydzierżawiającemu zgodnie z zapisami art.18.4. poniżej.
2. Dzierżawca ubezpieczy ruchomości znajdujące się w Nieruchomości od szkód powstałych w szczególności wskutek pożaru, huraganu, powodzi, gradu, uderzenia pioruna, eksplozji, upadku statku powietrznego, awarii wodnej i kradzieży w obiekcie w jednym z towarzystw ubezpieczeniowych i jest zobowiązany do utrzymania odpowiedniego ubezpieczenia najpóźniej od dnia Zakończenia Inwestycji i utrzyma je przez cały czas trwania Umowy lub do dnia zwrotu Nieruchomości Wydzierżawiającemu, w zależności, które z tych zdarzeń nastąpią później.
3. Dzierżawca ubezpieczy się także od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich, zarówno w związku z dzierżawą Nieruchomości, jak i w związku z działalnością prowadzoną w Nieruchomości w jednym z renomowanych towarzystw ubezpieczeniowych i jest zobowiązany do utrzymania odpowiedniego ubezpieczenia przez cały okres trwania Umowy. Suma gwarancyjna będzie nie mniejsza niż 2.000.000 (dwa miliony) EUR na jedno i wszystkie zdarzenia w rocznym okresie ubezpieczenia, z zastrzeżeniem, iż podlimity na poszczególne ryzyka nie mogą być niższe niż 1.000.000 (jeden milion) EUR. Od rozpoczęcia prac budowlanych do momentu zakończenia realizacji Inwestycji Dzierżawca ubezpieczy się także od odpowiedzialności związanej z pracami budowlanymi związanymi z realizacją Inwestycji, pracami wykończeniowymi oraz wszelkimi innymi pracami budowlanymi prowadzonymi na Nieruchomości w zakresie ryzyka obejmującego zarówno szkody materialne jak i odpowiedzialność cywilną w stosunku do osób trzecich i wszystkich uczestników prac budowlanych, w jednym z renomowanych towarzystw ubezpieczeniowych. Suma gwarancyjna będzie nie mniejsza niż 5.000.000,- (pięć milionów) EUR na jedno i wszystkie zdarzenia w rocznym okresie ubezpieczenia, z zastrzeżeniem, iż podlimity na poszczególne ryzyka nie mogą być niższe niż 1.000.000,- (jeden milion) EUR. W przypadku uruchomienia którejkolwiek z polis i dokonania przez ubezpieczyciela wypłaty odszkodowania Dzierżawca zobowiązany jest do dokonania uzupełnienia zakresu posiadanych ubezpieczeń w taki sposób, aby sumy gwarancyjne w każdym momencie trwania Umowy nie były niższe niż wskazane w niniejszym artykule.

4. Dzierżawca, w terminie siedmiu dni od dnia odbioru Nieruchomości zobowiązany jest przedstawić Wydzierżawiającemu odpowiednie polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Natomiast pozostałe polisy ubezpieczeniowe Dzierżawca powinien przedstawić Wydzierżawiającemu odpowiednio w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odbioru Nieruchomości bądź przekazania do użytkowania poszczególnych obiektów budowlanych na Nieruchomości. Dzierżawca na każde żądanie Wydzierżawiającego ma obowiązek przedstawić dokumenty potwierdzające istnienie polis oraz terminową zapłatę przez Dzierżawcę składek ubezpieczeniowych.
5. Obowiązki określone w art.18.1.- 18.4. powyżej Dzierżawca może również spełnić dostarczając odpowiednie umowy ubezpieczenia, na podstawie których ochrona ubezpieczeniowa udzielona jest Dzierżawcy i innym podmiotom z grupy kapitałowej, do której należy Dzierżawca, o ile warunki tych umów spełniają wymogi określone w niniejszym artykule 18.

#### **ARTYKUŁ 19 – PRZENIESIENIE PRAW WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PODDZIERŻAWA, PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI W NIERUCHOMOŚCI PRZEZ OSOBY TRZECIE**

1. Bez pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może poddzierżawić, oddawać w najem ani oddawać do bezpłatnego używania całości, ani części Nieruchomości. W celu uzyskania takiej zgody Dzierżawca zobowiązany będzie przedstawić Wydzierżawiającemu projekt umowy z osobą trzecią oraz kopię wypisu z właściwego rejestru prowadzonego dla osoby trzeciej, a nadto dokumenty dotyczące sytuacji finansowej osoby trzeciej. Wydzierżawiający nie ma obowiązku udzielenia zgody, a nadto jest uprawniony uzależnić jej udzielenie od dokonania zmian projektowanej umowy. Zmiany te w szczególności mogą dotyczyć: okresu trwania umowy z osobą trzecią, przesłanek jej przedterminowego zakończenia, obowiązków osoby trzeciej w zakresie zapewnienia należytego stanu Nieruchomości oraz standardów prowadzenia działalności.
2. W razie udzielenia zgody, za działania lub zaniechania osób, o których mowa w art. 19.1. powyżej Dzierżawca ponosi odpowiedzialność jak za własne działania i zaniechania.
3. Strony ustalają, iż jeżeli Wydzierżawiający wyrazi zgodę, o której mowa w art. 19.1. powyżej, to Dzierżawca przyjmuje na siebie odpowiedzialność za to, że taka osoba trzecia nie zakłóci wykonywania postanowień niniejszej Umowy, ani nie naruszy praw Wydzierżawiającego wynikających z niniejszej Umowy.
4. Dzierżawca nie może bez pisemnej – pod rygorem nieważności– zgody Wydzierżawiającego przenieść praw wynikających z niniejszej Umowy.

## **ARTYKUŁ 20 - PRAWA AUTORSKIE**

1. W zamian za wynagrodzenie określone w art. 20.9. poniżej Dzierżawca przenosi na rzecz Wydierżawiającego autorskie prawa majątkowe do wszelkich utworów utrwalonych w dokumentach, planach, projektach, w tym także projektach budowlanych, dokumentacji budowy, dokumentacji powykonawczej oraz innych utworów w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (j.t. Dz.U. 2006 Nr 90, poz. 631 ze zm.), które powstały w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy („Utwory”), w zakresie, w jakim korzystanie z Utworów jest lub będzie konieczne do realizacji Inwestycji i należytego utrzymania oraz prawidłowej eksploatacji budynków, włącznie z przebudową rozbudową oraz zaadaptowaniem Nieruchomości do potrzeb Wydierżawiającego. Wynagrodzenie określone w art. 20.9. poniżej obejmuje przeniesienie autorskich praw majątkowych do Utworów na wszystkich polach eksploatacji wskazanych w art. 20.4. poniżej, w związku, z czym Dzierżawcy nie przysługuje jakiegokolwiek dodatkowe wynagrodzenie z tego tytułu. Przeniesienie tych praw na Wydierżawiającego nastąpi z chwilą rozwiązania niniejszej Umowy, jej wygaśnięcia lub wypowiedzenia bez konieczności składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń woli przez którąkolwiek ze Stron. Z chwilą częściowego rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia niniejszej Umowy Wydierżawiający nabywa autorskie prawa majątkowe do Utworów powstałych w związku z wykonaniem tej części niniejszej Umowy, która ulega rozwiązaniu, wygaśnięciu lub wypowiedzeniu. Wraz z przeniesieniem autorskich praw majątkowych do Utworów na Wydierżawiającego przejdzie prawo własności nośników, na których Utwory zostały utrwalone.
2. Dzierżawca zapewnia, że przysługują mu lub zobowiązuje się spowodować, że w odpowiednim czasie będą mu przysługiwały autorskie prawa majątkowe do wszelkich Utworów jak również prawa, o których mowa w art.20.3. poniżej w zakresie koniecznym do należytej realizacji zobowiązań nałożonych na Dzierżawcę mocą niniejszego art. 20, w szczególności Dzierżawca zobowiązuje się zastrzegać w umowach zawieranych z autorami Utworów lub podmiotami zatrudniającymi lub współpracującymi z autorami Utworów odpowiednie postanowienia gwarantujące Dzierżawcy nabycie autorskich praw majątkowych do Utworów włącznie z uprawnieniem do ich dalszego przeniesienia. Dzierżawca oświadcza, iż powyższe prawa będą wolne od wszelkich obciążeń oraz zobowiązuje się nie dokonywać takich obciążeń.
3. W przypadku, gdy dowolny Utwór lub inne rezultaty wykonania niniejszej Umowy przez Dzierżawcę zawierać będzie lub stanowić będzie wynalazek, wzór użytkowy, wzór przemysłowy, oznaczenie geograficzne, topografię układów scalonych lub inne rozwiązanie/technologię chronione prawem, w szczególności przepisami ustawy z dnia 30 czerwca 2000 roku – Prawo własności przemysłowej albo umową międzynarodową

Dzierżawca przenosi takie chronione prawa na Wydierżawiającego, a jeżeli nie będzie to możliwe, zobowiązuje się dokonać wszelkich czynności celem przeniesienia tych praw na Wydierżawiającego lub zapewnienia mu możliwości korzystania z takiego wynalazku, wzoru użytkowego, wzoru przemysłowego, oznaczenia geograficznego, topografii układu scalonego lub innego rozwiązania/technologii chronionej prawem zgodnie z celami niniejszej Umowy. Wynagrodzenie określone w art.20.9. poniżej obejmuje również takie przeniesienia wspomnianych wyżej praw bądź zapewnienie korzystania z nich.

4. Przeniesienie autorskich praw majątkowych, o których mowa w art.20.1. powyżej dotyczy wszelkich aktualnie znanych pól eksploatacji w takim zakresie, w jakim korzystanie z Utworów jest lub będzie konieczne do realizacji Inwestycji i należytego utrzymania oraz prawidłowej eksploatacji budynków i urządzeń, włącznie z przebudową, rozbudową oraz zaadaptowaniem stosownie do potrzeb i zamierzeń Wydierżawiającego, w zakresie poniższych pól eksploatacji: a) w zakresie utrwalania oraz zwielokrotniania Utworu – wytwarzanie każdą możliwą techniką, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego i optycznego, techniką cyfrową, wykonywania odbitek, itd.; b) w zakresie obrotu oryginałem albo egzemplarzami, na których Utwór utrwalono – wprowadzanie do obrotu, użyczenie lub najem; c) w zakresie rozpowszechniania Utworów w sposób inny niż określony powyżej – publiczne udostępnianie, w szczególności, na ogólnodostępnych wystawach, przy prezentacji i reklamie w mediach, utrwalaniu na nośnikach elektronicznych, publikacji w takich formach wydawniczych jak książki, albumy, broszury, a także wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie, nadawanie i reemitowanie (w tym także w postaci makiet) oraz publiczne udostępnianie Utworów w taki sposób, aby każdy mógł mieć do nich dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, a także wykorzystanie Utworów do budowy, przebudowy lub rozbudowy.
5. Strony postanowiły, że z chwilą przeniesienia praw autorskich do Utworów na Wydierżawiającego Dzierżawca udziela Wydierżawiającemu wyłącznego zezwolenia na wykonywanie praw zależnych do Utworów, w tym w szczególności prawo do korzystania z i rozporządzenia opracowaniami, tłumaczeniami, adaptacjami lub przeróbkami Utworów.
6. Dzierżawca zobowiązuje się, że autorskie prawa osobiste będą przysługiwały twórcom Utworów („Twórcy”). Sposób wykonywania autorskich praw osobistych przez Twórców będzie regulowała odrębna umowa zawarta pomiędzy Twórcami lub podmiotami współpracującymi z Twórcami z jednej strony a Dzierżawcą. Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć umowę z Twórcami lub podmiotami współpracującymi z Twórcami, w rezultacie, której Twórcy będą zobowiązani do niewykonywania autorskich praw osobistych w stosunku do Utworów, a Dzierżawca zostanie upoważniony do wykonywania wszelkich autorskich praw osobistych włącznie z uprawnieniem do udzielenia dalszych upoważnień.

Z chwilą przeniesienia na Wydierżawiającego autorskich praw majątkowych do Utworów Dzierżawca udziela Wydierżawiającemu wyłącznego i nieodwołalnego upoważnienia do wykonywania autorskich praw osobistych do Utworów jak również zobowiązuje się nie wykonywać autorskich praw osobistych w odniesieniu do Utworów.

7. Dzierżawca zabezpieczy i zwolni od odpowiedzialności Wydierżawiającego z jakichkolwiek roszczeń, postępowañ, szkód, strat, kosztów lub wydatków powstałych w wyniku lub w związku z używaniem przez Wydierżawiającego Utworów lub rezultatów wykonania niniejszej Umowy podlegających ochronie w oparciu o prawo autorskie, prawo własności przemysłowej, umowę międzynarodową lub kodeks cywilny.
8. Strony zgodnie postanawiają, że rozwiązanie, wygaśnięcie lub wypowiedzenie niniejszej Umowy - niezależnie od podstawy prawnej - nie będzie obejmowało art. 20, w związku, z czym art. 20 Umowy zachowuje moc pomimo rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia Umowy, a Wydierżawiający tym samym zachowuje wszelkie prawa nabyte na podstawie art. 20 Umowy.
9. Wynagrodzenie Dzierżawcy z tytułu nabycia przez Wydierżawiającego praw określonych w niniejszym art. 20 stanowi 1% (jeden procent) Czynszu w wysokości obowiązującej w ostatnim miesiącu przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem Umowy. Wynagrodzenie to jest płatne w terminie płatności ostatniej faktury wystawionej Dzierżawcy przez Wydierżawiającego z tytułu Czynszu poprzez potrącenie tego wynagrodzenia z wierzytelnością Wydierżawiającego z tytułu powyższej faktury. Dzierżawca dostarczy Wydierżawiającemu fakturę z tytułu wynagrodzenia za przeniesienie praw autorskich najpóźniej w terminie siedmiu dni po dacie potrącenia.
10. Jeśli z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy, nie będzie on posiadał majątkowych praw autorskich do Utworów, lecz jedynie licencje na korzystanie z Utworów, wówczas Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić, aby licencja ta zawierała uprawnienie do przeniesienia licencji na Wydierżawiającego lub udzielania sublicencji. W takim przypadku z chwilą rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia Umowy Dzierżawca przenosi na Wydierżawiającego licencję lub udziela mu sublicencji, do czego stosuje się odpowiednio postanowienia art.20.1. – 20.9. powyżej.

## **ARTYKUŁ 21 – USUWANIE STANU NARUSZENIA**

1. W wypadku zaistnienia Stanu Naruszenia, Wydierżawiający wezwie na piśmie Dzierżawcę do usunięcia wskazywanego Stanu Naruszenia zakreślając termin, w którym Dzierżawca zobowiązany jest wskazać Stan Naruszenia usunąć, przy czym termin na usunięcie naruszeń nie będzie krótszy niż pięć dni (Pierwsze Wezwanie). W wypadku, gdy

istnienie Stanu Naruszenia może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzkiemu, środowisku naturalnemu Wydzierżawiający jest uprawniony wyznaczyć termin odpowiedni do zagrożenia, a więc np. liczony w godzinach. Wezwanie do usunięcia Stanu Naruszenia przesłane faksem lub drogą elektroniczną na adresy kontaktowe Dzierżawcy uznaje się za skuteczne pod warunkiem, iż Wydzierżawiający potwierdzi wezwanie listem poleconym.

2. W odniesieniu do pierwszych trzech przypadków Stanu Naruszenia zaistniałych w danym roku kalendarzowym – Strony ustalają, że jeżeli Dzierżawca nie usunie wskazywanego Stanu Naruszenia w terminie określonym na podstawie art.21.1. powyżej, to Wydzierżawiający ponownie wezwie Dzierżawcę do usunięcia wskazywanego Stanu Naruszenia, określając mu co najmniej trzydniowy termin na usunięcie danego Stanu Naruszenia (Drugie Wezwanie). Strony ustalają, iż obowiązek skierowania Drugiego Wezwania nie dotyczy wypadków, gdy istnienie lub utrzymywanie się Stanu Naruszenia może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzkiemu, środowisku naturalnemu lub może uprawniać Wydzierżawiającego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Wezwanie do usunięcia Stanu Naruszenia przesłane faksem lub drogą elektroniczną na adresy kontaktowe Dzierżawcy uznaje się za skuteczne po warunkiem, iż Wydzierżawiający potwierdzi wezwanie listem poleconym.
3. Wraz ze skierowaniem do Dzierżawcy Drugiego Wezwania do usunięcia Stanu Naruszenia, Wydzierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karami umownymi w wysokości wskazanej w art. 22 poniżej. Z zastrzeżeniem art. 22.3. Umowy, kara umowna będzie naliczana od dnia otrzymania przez Dzierżawcę Pierwszego Wezwania, o którym mowa w art.21.1. powyżej, przy czym Strony ustalają, iż zawiadomienie przesłane faksem lub drogą elektroniczną na dane adresowe Dzierżawcy będzie uznawane za skuteczne pod warunkiem, iż Wydzierżawiający następnie potwierdzi oświadczenie przesyłką poleconą.
4. W odniesieniu do czwartego oraz każdego kolejnego przypadku Stanu Naruszenia w danym roku kalendarzowym Wydzierżawiający jest uprawniony obciążać Dzierżawcę karami umownymi już w Pierwszym Wezwaniu w wysokości wskazanej w art. 22 poniżej liczonymi od dnia powstania Stanu Naruszenia.
5. W każdym wypadku, gdy Dzierżawca nie usunie wskazywanego Stanu Naruszenia w terminie określonym w Drugim Wezwaniu Wydzierżawiający może obciążać Dzierżawcę karami umownymi w wysokości i na zasadach określonych w art. 22 liczonymi od dnia powstania Stanu Naruszenia oraz rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
6. Strony ustalają, że niezależnie od innych uprawnień przysługujących Wydzierżawiającemu wskutek nienależytego wykonania Umowy, Wydzierżawiający będzie uprawniony - po skierowaniu do Dzierżawcy wezwania, o którym mowa w art. 21.1.

powyżej - zlecić dowolnej, profesjonalnej osobie trzeciej wykonanie obowiązku ciążącego na Dzierżawcy, na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

7. Strony ustalają, że postanowienia art.21.1.–21.3. powyżej stosują się do naliczania kar umownych oraz usuwania także niezawinionych skutków naruszeń: (I) obowiązków Dzierżawcy, o których mowa w art. 6.2., art. 6.3. oraz art. 19.1., (II) obowiązków Dzierżawcy w zakresie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o których mowa w art. 13 Umowy, (III) obowiązków Dzierżawcy w zakresie ubezpieczeń, o których mowa w art. 18 Umowy.

## **ARTYKUŁ 22 – KARY UMOWNE**

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków o charakterze niepieniężnym Dzierżawca zobowiązany będzie płacić Wydzierżawiającemu następujące kary umowne:
  - a) w przypadku opóźnienia w realizacji Inwestycji - w wysokości 1 % rocznego Czynszu brutto za każdy dzień opóźnienia;
  - b) w przypadku braku terminowego przekazania Wydzierżawiającemu wymaganych na podstawie Umowy dokumentów, tj. w szczególności Harmonogramu Wykonawczego, Gwarancji należytego wykonania umowy, polis ubezpieczeniowych, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, projektu budowlanego, raportu z postępu prac - wysokości 1 % rocznego Czynszu brutto za każdy dzień opóźnienia;
  - c) w przypadku uniemożliwienia przeprowadzenia kontroli lub nieudzielenia wyjaśnień o których mowa w Umowie - w wysokości 2 % rocznego Czynszu brutto za każdy przypadek naruszenia;
  - d) w wypadkach wypowiedzenia, przez Wydzierżawiającego, umowy na podstawie art. 23., jak również w wypadku odstąpienia od Umowy z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 100 (stu) krotności sumy ostatniego Czynszu lub 500 000 (pół miliona) złotych, w zależności od tego, która z tych kwot będzie wyższa.
2. Termin zapłaty kary umownej wskazany zostanie przez Wydzierżawiającego w wezwaniu do zapłaty (pisemnym) i nie może być krótszy, niż 5 dni od daty wezwania.
3. Wydzierżawiający jest uprawniony żądać odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
4. Wydzierżawiający może odstąpić od naliczenia kar umownych, o których mowa w ust. 1 lit. a) oraz lit. b) w całości lub częściowo, w przypadku gdy niewykonanie przez Dzierżawcę obowiązków sankcjonowanych karami, o których mowa w ust. 1 lit. a) i b) zostanie spowodowane okolicznościami niezależnymi od Dzierżawcy, na pisemny, umotywowany wniosek Dzierżawcy.



## **ARTYKUŁ 23 – WYPOWIEDZENIE UMOWY ZE SKUTKIEM NATYCHMIASTOWYM**

1. Wyzierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy wystąpi jedna z następujących przyczyn:
  - a) Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji, ulegnie rozwiązaniu lub zaprzestanie prowadzenia Działalności Podstawowej lub też przerwie ją bez pisemnej – pod rygorem nieważności – zgody Wyzierżawiającego na okres dłuższy niż 21 (dwadzieścia jeden) dni;
  - b) umowa spółki cywilnej wiążąca osoby występujące w tej Umowie po stronie Dzierżawcy wygaśnie lub ulegnie rozwiązaniu z jakiegokolwiek przyczyny, jak również w wypadku likwidacji spółki cywilnej;
  - c) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Dzierżawcy lub Dzierżawca złoży wniosek o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego;
  - d) Dzierżawca naruszył postanowienia Umowy co do których przewidziana sankcja w postaci wypowiedzenia Umowy;
  - e) Zaistniał Stan Naruszenia polegający na wykonywaniu prac budowlanych, prac wykończeniowych lub jakiegokolwiek innych podobnych prac w sposób sprzeczny z Umową lub dokumentacją techniczną lub planami lub innymi projektami zatwierdzonymi przez Wyzierżawiającego - po wyznaczeniu Dzierżawcy co najmniej 14 (czternasto) - dniowego terminu na usunięcie Stanu Naruszenia w Pierwszym Wezwaniu;
  - f) Stan Naruszenia polegający na opóźnieniu Dzierżawcy w przedłożeniu prawidłowego Harmonogramu Wykonawczego przekroczył 21 (dwadzieścia jeden) dni; w takim wypadku Wyzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek opóźnienia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
  - g) Stan Naruszenia polegający na opóźnieniu w realizacji któregokolwiek Etapu przekroczył 21 (dwadzieścia jeden) dni; w takim wypadku Wyzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek utrzymywania się Stanu Naruszenia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
  - h) Dzierżawca opóźnia się w Rozpoczęciu Inwestycji lub realizacji Etapu lub Zakończeniu Inwestycji tak dalece, że nie jest prawdopodobne, że Inwestycję zdoła zakończyć terminowo;

- i) Dzierżawca dwukrotnie w roku kalendarzowym odmówił dostępu lub uniemożliwił lub utrudnił wykonywanie czynności, o których mowa w art. 16.1. Umowy;
  - j) Opóźnienie w zakresie przedstawienia lub uzupełnienia lub aktualizacji prawidłowych gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych przekroczyło 21 (dwadzieścia jeden) dni; w takim wypadku Wyzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek utrzymywania się opóźnienia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
  - k) Opóźnienie Dzierżawcy w przedstawieniu prawidłowego oświadczenia o poddaniu się egzekucji, przekroczyło 21 (dwadzieścia jeden) dni, w takim wypadku Wyzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek opóźnienia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
  - l) Opóźnienie w zakresie przedstawienia ubezpieczeń przekroczyło 21 (dwadzieścia jeden) dni, w takim wypadku Wyzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek opóźnienia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
  - m) Stan Naruszenia inny niż określony w punktach (d)-(g) (i)-(j) powyżej trwa dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W takim wypadku Wyzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek utrzymywania się Stanu Naruszenia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym. Uplływ terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym oraz obowiązek skierowania powiadomienia o zamiarze wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym nie dotyczą sytuacji, której Stan Naruszenia zagraża życiu lub zdrowiu ludzkiemu lub środowisku naturalnemu. W takim wypadku Wyzierżawiający jest uprawniony rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w wypadku uchybienia terminowi usunięcia Stanu Naruszenia wyznaczonego w Pierwszym Wezwaniu.
2. Jeżeli zachowanie Dzierżawcy spełniać będzie więcej niż jedną przesłankę rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, to Wyzierżawiający jest uprawniony rozwiązać Umowę na dowolnej z przesłanek. Wyzierżawiający jest uprawniony złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy ze skutkiem natychmiastowym dopóki utrzymuje się przyczyna uzasadniająca wypowiedzenie. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym jest niezależne od ewentualnie trwającej procedury usuwania innego Stanu Naruszenia lub usuwania innego stanu niezgodności z Umową.

3. Wypowiedzenie Umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

#### **ARTYKUŁ 24 – ZWROT NIERUCHOMOŚCI PO ZAKOŃCZENIU DZIERŻAWY**

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Nieruchomość w stanie określonym w artykule 15.1. oraz art. 15.5. Umowy.
2. Zwrot Nieruchomości Wydierżawiającemu nastąpi najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy albo w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia wypowiedzenia Umowy i najpóźniej w tym dniu z czynności zwrotu Nieruchomości zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. Protokół zostanie sporządzony z udziałem Wydierżawiającego i Dzierżawcy lub osób przez nich upoważnionych. Dzierżawca zostanie zawiadomiony o terminie (data, miejsce i godzina) rozpoczęcia sporządzania protokołu pisemnie najpóźniej na siedem dni przed tym terminem. Strony zgadzają się, że jeżeli Dzierżawca nie stawi się w terminie wskazanym w zawiadomieniu, to tym samym nieodwołalnie upoważnia Wydierżawiającego do sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego bez udziału Dzierżawcy, lecz z wiążącym dla niego skutkiem.
3. Protokół zdawczo – odbiorczy będzie zawierać opis remontów/przebudów, jakie Dzierżawca wykonał oraz powinien przeprowadzić w Nieruchomości w celu doprowadzenia jej do stanu zgodnego z Umową. Dzierżawca powinien przeprowadzić remonty/przebudowy wynikające z protokołu we własnym zakresie i na własny koszt, w terminie określonym w protokole, który to termin będzie wyznaczony z uwzględnieniem technicznych możliwości ich wykonania i jak najsprawniejszego zwrotu Nieruchomości.
4. Strony zgodnie oświadczają, że jeżeli Dzierżawca nie ukończy napraw/remontów/przebudów w terminie określonym w protokole zdawczo – odbiorczym lub innym terminie pisemnie ustalonym przez Strony lub, gdy z okoliczności ich realizacji będzie wynikać, iż Dzierżawca nie zdoła ich ukończyć terminowo, to naprawy/remonty/przebudowy będą mogły zostać przeprowadzone lub ukończone przez Wydierżawiającego – przy zaangażowaniu dowolnej, profesjonalnej osoby trzeciej - na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Strony zgadzają się, iż w razie skorzystania przez Wydierżawiającego z powyższego uprawnienia, Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu poniesione przez niego wydatki w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia wezwania do zapłaty.
5. Jeżeli Dzierżawca nie zwróci Nieruchomości w terminie określonym w art. 24.2. powyżej, Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w wysokości dwukrotności Czynszu, który byłby należny, gdyby Umowa nadal obowiązywała za każdy dzień korzystania z Nieruchomości. Strony zgadzają się, że zastrzeżenie to nie oznacza jakiegokolwiek ograniczenia możliwości domagania się od Dzierżawcy pełnego odszkodowania i wydania Nieruchomości.

6. Wraz z przekazaniem Nieruchomości Dzierżawca przekaże Wydierżawiającemu pełną, uporządkowaną dokumentację dotyczącą działań dokonywanych na Nieruchomości w związku z jej zagospodarowaniem w ciągu całego okresu obowiązywania Umowy. Dokumentacja ta powinna w szczególności obejmować: (a) projekty architektoniczne, projekty wykonawcze i powykonawcze, (b) dzienniki budowy, (c) decyzje i postanowienia administracyjne oraz korespondencję z organami państwowymi i samorządowymi, (d) protokoły inwentaryzacyjne, (e) dokumenty dotyczące zainstalowanych urządzeń, takie jak karty gwarancyjne, książki serwisowe, instrukcje obsługi, umowy dotyczące ich serwisu, (f) inne dokumenty lub nośniki, na których zostały zapisane Utwory w rozumieniu Umowy. Wraz z dokumentacją Dzierżawca złoży Wydierżawiającemu oświadczenie o zupełności oraz kompletności przekazywanych dokumentów.

#### **ARTYKUŁ 25 – ZMIANY UMOWY**

1. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony zgadzają się, że ewentualna okoliczność, polegająca na tym, iż Wydierżawiająca nie będzie nalegać na to, aby Dzierżawca ściśle wykonywał poszczególne postanowienia Umowy nie będzie interpretowana, jako zmiana Umowy, zrzeczenie się przez Wydierżawiającego z danego uprawnienia lub zwolnienia Dzierżawcy z jakiegokolwiek obowiązku.
3. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie niniejszej Umowy okaże się lub stanie się nieważne lub bezskuteczne, pozostaje to bez wpływu na ważność lub skuteczność pozostałych postanowień niniejszej Umowy. W takim wypadku Strony, w miejsca nieważnego lub bezskutecznego postanowienia wprowadzą ważną i skuteczną regulację, której konsekwencje będą najbliższe prawnemu i ekonomicznemu celowi postanowienia nieważnego lub bezskutecznego.

#### **ARTYKUŁ 26 – POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Wszelkie spory związane z niniejszą Umową, w tym z zawarciem, istnieniem, wykonywaniem, interpretacją, ustaleniem treści, ważnością lub rozwiązaniem Strony poddają rozstrzygnięciom wyłącznie sądów polskich, właściwych miejscowo dla Wydierżawiającego.
2. Strony oświadczającą, że adresami właściwymi do doręczeń wszelkich pism lub zawiadomień wymaganych zgodnie z Umową lub w związku z jej wykonaniem są adresy wskazane przez Wydierżawiającego i Dzierżawcę we wstępie do Umowy. O wszelkich zmianach tych adresów każda ze Stron niezwłocznie poinformuje na piśmie drugą Stronę. Jeżeli którakolwiek ze Stron nie zawiadomi o zmianie adresu do doręczeń, pismo wysłane

na poprzedni adres uważa się za doręczone. W takim przypadku za dzień doręczenia uważa się dzień pierwszej próby doręczenia pisma.

3. Z zastrzeżeniem wyjątków wyraźnie w Umowie przewidzianych, jeżeli niniejsza Umowa wymaga pisemnego zawiadomienia lub poinformowania albo doręczenia jakiegokolwiek innego pisma, rozumie się przez to doręczenie listem poleconym lub pocztą kurierską, albo złożenie pisma przez jedną ze Stron bezpośrednio pod adresem wskazanym, jako adres dla doręczeń przez drugą Stronę za poświadczaniem odbioru. Jeżeli druga Strona odmawia przyjęcia doręczanego pisma, odmawia pisemnego potwierdzenia odbioru lub nie można doręczyć pisma z innych powodów, pismo takie uważa się za doręczone w chwili podjęcia przez pocztę lub firmę kurierską próby doręczenia i pozostawienia informacji w miejscu doręczenia o pierwszej próbie podjętej celem doręczenia pisma.
4. Załączniki do Umowy stanowiące jej integralną część:
  - a) Załącznik nr 1 - Wymagania Minimalne Zagospodarowania Nieruchomości
  - b) Załącznik nr 2 – Warunki Przetargu
  - c) Załącznik nr 3 – Oferta Dzierżawcy
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego.