

Warunki Przetargu

**na dzierżawę nieruchomości niezabudowanej o nr ewid. 211/18, pow. 0,3515 ha,
położonej w Wetlinie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW
KS1E/00020605/4 z przeznaczeniem na wybudowanie obiektu handlowo – usługowego
pod sprzedaż detaliczną z dodatkową gamą usług w celu zaspokajania potrzeb
społeczności lokalnej**

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego, na podstawie art. 37 ust.4, art. 40 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2020 r., poz. 1990), a jego przedmiotem jest wybór podmiotu, który wydzierżawi nieruchomość niezabudowaną o nr ewid. 211/18, pow. 0,3515 ha, położoną w Wetlinie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW KS1E/00020605/4 w celu wybudowania obiektu handlowo – usługowego i prowadzenia sprzedaży detalicznej z dodatkową gamą usług.

Wydzierżawiający:

Gmina Cisna

Cisna 49

38 – 607 Cisna

E – mail: sekretariat@gminacisna.pl

Tel.: (13) 468 63 38, (13) 468 63 07

Zatwierdzam:

WÓJT GMINY CISNA

RENATA SZCZEPAŃSKA

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Renatę Szczepańska; Urząd Gminy
Cisna
Data: 2021.06.11 09:24:43 CEST

INFORMACJE DLA UCZESTNIKA PRZETARGU

1. INFORMACJE OGÓLNE

Wójt Gminy Cisna zaprasza do składania Ofert w przetargu, którego przedmiotem jest dzierżawa nieruchomości, wskazanej w punkcie 4 WP, na której będzie prowadzona działalność handlowo – usługowa.

2. TRYB POSTĘPOWANIA

Przetarg pisemny na podstawie art. 37 ust.4, art. 40 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2020 r., poz. 1990), stosownie do treści Uchwały Rady Gminy Cisna Nr XXVII/164/2020 z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości. Postępowanie prowadzone jest w języku polskim.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podawania przyczyn, odwołania przetargu z ważnych powodów jak też prawo do zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru którejkolwiek z Ofert.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmodyfikowania Warunków Przetargu w terminach określonych w niniejszym dokumencie.

3. DEFINICJE

Ilekróć w Warunkach Przetargu jest mowa o:

1. „WP” – należy przez to rozumieć niniejsze Warunki Przetargu;
2. „Wydzierżawiającym” – należy przez to rozumieć Gminę Cisna, w imieniu Wójt Gminy Cisna;
3. „Oferencie/Oferentach” – należy przez to rozumieć podmiot/podmioty (osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której prawo przyznaje zdolność prawną), którzy złożyli Oferty w ramach niniejszego postępowania;
4. „Dzierżawcy” – należy przez to rozumieć Oferenta, który złożył Ofertę i z którym Wydzierżawiający zawarł umowę dzierżawy;
5. „Ofercie” – należy przez to rozumieć ofertę złożoną w ramach niniejszego postępowania przez Oferenta.
6. „Najkorzystniejszej ofercie” – należy przez to rozumieć Ofertę, która uzyskała najwyższą ilość punktów w ramach oceny dokonywanej zgodnie z pkt 13. i 14. WP.
7. „Czynszu” – należy przez to rozumieć miesięczny czynsz dzierżawny, którego wysokość określona będzie w Ofercie Dzierżawcy.

4. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

1. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość niezabudowana o nr ewid. 211/18, pow. 0,3515 ha, położona w Wetlinie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW KS1E/00020605/4.
2. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „Wetlina 1/2005” (dalej jako: „MPZP”) nieruchomość położona jest:
 - częściowo na terenie oznaczonym symbolem „KD-Z” (około 1% powierzchni) – „Tereny komunikacji”
 - częściowo na terenie oznaczonym symbolem „U/MN1” (około 51% powierzchni) – „Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej”
 - częściowo na terenie oznaczonym symbolem „ZN” (około 48% powierzchni) – „Tereny zieleni nieurządzonej” .Szczegółowe zapisy MPZP stanowią **Załącznik nr 1 do WP.**

5. OKRES DZIERŻAWY I JEJ PODSTAWOWE WARUNKI

1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony 20 (dwadzieścia) lat od dnia oddania nieruchomości do użytkowania.
2. Dzierżawca będzie zobowiązany, w terminie wskazanym w umowie, do:
 - 1) zagospodarowania terenu wydzierżawionego poprzez wybudowanie obiektu handlowo – usługowego o powierzchni sprzedaży nie mniejszej niż 300 m² na cele:
 - a) sprzedaży detalicznej w systemie samoobsługowym (minimum 2 stanowiska kasowe), 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;
 - 2) zagospodarowania terenu wydzierżawionego poprzez wybudowanie parkingu dla klientów obiektu handlowo – usługowego, z co najmniej 15 miejscami parkingowymi;
 - 3) rozpoczęcia i prowadzenia w obiekcie działalności zgodnej z celem dzierżawy określonym powyżej przez czas trwania umowy dzierżawy.
3. Oddanie do użytkowania obiektu, o którym mowa w pkt 2.1) powyżej wraz z parkingiem nastąpi nie później niż w ciągu 18 (osiemnastu) miesięcy od dnia Odbioru Nieruchomości.

4. Wymagania Wydzierżawiającego dotyczące terminów, funkcjonalności, projektowania oraz robót znajdują się w **Załączniku nr 1 do Umowy dzierżawy**.
5. Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu Czynnysz w wysokości określonej w umowie dzierżawy.
6. Minimalna wysokość czynszu za Przedmiot dzierżawy wynosi 4 000 (słownie: cztery tysiące złotych) netto miesięcznie.

6. SPRAWDZENIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Wydzierżawiający oczekuje i wymaga od wszystkich podmiotów, biorących udział w przetargu, dokładnego i wnikliwego zbadania przedmiotu dzierżawy. Po zawarciu umowy dzierżawy, powoływanie się przez Dzierżawcę na niezgodność stanu faktycznego z otrzymaną dokumentacją lub posiadaną wiedzą na temat stanu faktycznego nieruchomości, nie będzie uwzględniane.
2. Każdy podmiot zainteresowany udziałem w przetargu może obejrzeć przedmiot dzierżawy, po uprzednim uzgodnieniu terminu z Wydzierżawiającym.

7. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU

1. Podmioty, chcące złożyć Ofertę w niniejszym postępowaniu, powinny spełniać łącznie następujące warunki:
 - a) nie ogłoszono ich upadłości lub nie otwarto w stosunku do nich likwidacji lub upadłości;
 - b) nie zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne;
 - c) posiadają minimum 3 lata doświadczenia w prowadzeniu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej działalności, polegającej na sprzedaży detalicznej artykułów żywnościowych i nieżywnościowych w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży co najmniej 300 m²;
 - d) prowadzą minimum 1 sklep wielkopowierzchniowy o powierzchni sprzedaży co najmniej 300 m², z 2 stanowiskami kasowymi, samoobsługowy z artykułami żywnościowymi i nieżywnościowymi. W wypadku, gdy działalność nie jest prowadzona pod własną marką, podmiot składający Ofertę powinien przedstawić pisemną umowę z podmiotem, który spełnia warunek prowadzenia minimum 1 sklepu wielkopowierzchniowego, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, pod własną marką, na podstawie której wskazany podmiot udziela licencji do używania marki handlowej, pod którą działalność jest prowadzona (znaków towarowych), co najmniej przez okres trwania dzierżawy;
 - e) uzyskali średni roczny przychód za ostatnie trzy lata obrotowe (na podstawie „Rachunku zysków i strat” pozycja „Przychód netto ze sprzedaży produktów, towarów

i materiałów" lub „Przychód netto ze sprzedaży i zrównane z nimi") w wysokości nie mniejszej niż 7 500 000 PLN; (1 rok 2 500 000 PLN)

8. DOKUMENTY WYMAGANE DLA POTWIERDZENIA SPEŁNIANIA WARUNKÓW UDZIAŁU W PRZETARGU

Wraz z Ofertą należy złożyć następujące dokumenty (w oryginałach lub kserokopiach poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentowania podmiotu składającego Ofertę, z tym zastrzeżeniem, iż na żądanie Wyzierzawiającego należy okazać do wglądu - i sporządzenia odpisu - oryginał):

- a) odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej;
- b) zaświadczenia wystawione przez właściwe organy administracji publicznej, potwierdzające brak zaległości w regulowaniu zobowiązań publiczno-prawnych (podatki oraz składki na ubezpieczenie społeczne) - zaświadczenie nie może być wystawione wcześniej niż trzy miesiące przed terminem składania Ofert;
- c) oświadczenie o posiadaniu minimum 3 lat doświadczenia w prowadzeniu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej działalności, polegającej na sprzedaży detalicznej artykułów żywnościowych i nieżywnościowych w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży co najmniej 300 m², ze wskazaniem nazwy, pod jaką działalność jest prowadzona;
- d) oświadczenie o prowadzeniu minimum 1 sklepu wielkopowierzchniowego, o powierzchni sprzedaży co najmniej 300 m², z 2 stanowiskami kasowymi, samoobsługowego, z artykułami żywnościowymi i nieżywnościowymi, ze wskazaniem nazwy sklepu i jego lokalizacji;
- e) bilans oraz rachunek zysków i strat (z oznaczeniem podmiotu, na rzecz którego zostały sporządzone), a jeżeli podlegają badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z przepisami o rachunkowości - również opinię o badanym sprawozdaniu finansowym, za ostatnie 3 lata obrotowe. W przypadku podmiotów nie zobowiązanych do sporządzania bilansu oraz rachunku zysków i strat - inne dokumenty określające obroty, zysk oraz zobowiązania i należności za okres jak w zdaniu poprzednim; przedstawienie dokumentów innych niż bilans oraz rachunek zysków i strat należy uzasadnić.

9. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT

1. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem Oferty obciążają Oferenta.
2. Postępowanie prowadzone jest w języku polskim i podlega prawu polskiemu. Do czynności stron stosuje się przepisy prawa polskiego.

3. Oferta oraz wszystkie dokumenty wymagane w WP powinny być złożone w języku polskim.
4. Oferta musi być zabezpieczona wadium.
5. Oferta powinna zawierać:
 - a) wypełniony Formularz „Oferta” stanowiący załącznik nr 3 do WP;
 - b) dokumenty wskazane w pkt 8 WP;
 - c) dowód wniesienia wadium
6. Oferent może wprowadzić zmiany w złożonej ofercie przed upływem terminu do składania ofert. W takim przypadku zmieniona Oferta powinna być doręczona Wydzierżawiającemu przed upływem terminu do składania ofert.
7. Oferta wraz z załącznikami i wszystkimi dokumentami powinna być podpisana przez osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta. Oryginał lub poświadczony przez notariusza, za zgodność z oryginałem, odpis dokumentu upoważnienia (pełnomocnictwa) udzielonego do występowania w imieniu uczestnika przetargu w toku niniejszego postępowania, powinien być dołączony do Oferty, o ile umocowanie do działania w imieniu uczestnika przetargu nie wynika z innych dokumentów złożonych przez uczestnika przetargu.
8. Wszystkie strony Oferty powinny być ponumerowane i parafowane przez Oferenta oraz trwale związane w sposób uniemożliwiający ich dekompletację.
9. Oferta – w tym załączniki – muszą być sporządzone w formie pisemnej (tzn. z własnoręcznym podpisem), w sposób czytelny. Nie dopuszcza się składania Ofert w formie elektronicznej ani za pośrednictwem faksu.
10. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście Oferty muszą być parafowane i datowane przez osobę uprawnioną do reprezentacji Oferenta.
11. Ofertę wraz z załącznikami należy umieścić w zamkniętym opakowaniu oznaczonym nazwą firmy i adresem Oferenta oraz opatrzyć informacją o następującej treści: „Oferta na dzierżawę działki nr 211/18 położonej w Wetlinie”.

10. WADIUM

1. Oferenci są zobowiązani do wpłaty wadium w wysokości 750,00 PLN (słownie: siedemset pięćdziesiąt złotych) w terminie do **7 lipca 2021 roku**. Terminem wniesienia wadium jest data wpływu środków na rachunek bankowy Urzędu Gminy. Oferent dołącza potwierdzenie wpłaty wadium do Oferty.
2. Wadium należy wpłacić na następujący rachunek bankowy Wydzierżawiającego: PKO BP S.A. o/Sanok 12 1020 2980 0000 2802 0003 0684 z dopiskiem: „wadium dzierżawa działki w Wetlinie”.

3. Wyzierżawiający zwróci wadium się nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym. Wadium wniesione przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet czynszu dzierżawnego.
4. Wyzierżawiający zwróci niezwłocznie wadium, na wniosek Oferenta:
 - a) który wycofał Ofertę przed upływem terminu składania ofert lub
 - b) którego Oferta została odrzucona
5. Wyzierżawiający zatrzyma bądź zrealizuje wadium, jeżeli Oferent, którego Oferta została wybrana:
 - a) odmówił lub uchyla się od terminowego podpisania umowy dzierżawy na warunkach określonych w ofercie lub
 - b) oświadczył, że umowy nie podpisze lub
 - c) nie dokonuje czynności prawnej lub faktycznej koniecznej do terminowego podpisania umowy lub
 - d) nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub
 - e) terminowe zawarcie umowy dzierżawy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.

11. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT

1. Ofertę należy złożyć w Urzędzie Gminy Cisna w sekretariacie, w godzinach pracy Urzędu, w terminie do dnia **12 lipca 2021 do godz. 11:00**. W odniesieniu do ofert przesyłanych do Wyzierżawiającego za pośrednictwem poczty lub przesyłką kurierską, decyduje data i godzina dostarczenia Oferty do Wyzierżawiającego.
2. Oferta otrzymana przez Wyzierżawiającego po terminie wskazanym w punkcie 1. zostanie zwrócona Oferentowi bez otwierania.
3. Wyzierżawiający przewiduje otwarcie Ofert, w obecności Oferentów, w dniu, w którym upływa termin na złożenie Ofert, o godz. 11: 15 – sala narad. Podczas otwarcia Wyzierżawiający poinformuje o podmiotach, które złożyły Oferty oraz o zaproponowanych stawkach Czynszu. Wyzierżawiający nie będzie udostępniać, na żądanie Oferentów, załączników innych niż formularze ofertowe.

12. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTA

1. Termin związania ofertą wynosi 60 dni.
2. Oferent, samodzielnie lub na wniosek Wyzierżawiającego, może przedłużyć termin związania ofertą, z tym że Wyzierżawiający może tylko raz, co najmniej na trzy dni przed upływem terminu związania ofertą, zwrócić się do Oferentów o wyrażenie zgody na

przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 60 dni. Wraz z przedłużeniem terminu związania ofertą, nastąpi przedłużenie ważności wadium.

3. Wyzierzawiający przewiduje zawarcie umowy z wybranym Oferentem w ciągu 30 dni od rozstrzygnięcia przetargu, z opcją przedłużenia tego terminu o najwyżej 30 (trzydzieści) kolejnych dni.

13. KRYTERIA WYBORU I SPOSÓB OCENY OFERT

1. Po upływie terminu do składania Ofert, Wyzierzawiający dokona oceny złożonych dokumentów, w tym Ofert, pod względem formalnym i merytorycznym. W razie stwierdzenia błędów lub innych braków bądź niejasności złożonych dokumentach, Wyzierzawiający wezwie Oferenta do ich uzupełnienia wyznaczając stosowny termin na uzupełnienie, nie krótszy niż 3 dni robocze. W przypadku nie uzupełnienia dokumentów we wskazanym terminie, Wyzierzawiający wykluczy Oferenta, który takie materiały przetargowe złożył.
2. Niezależnie od powyższego, Wyzierzawiający może wezwać Oferenta, do udzielenia wyjaśnień dotyczących treści złożonych dokumentów, wyznaczając stosowny termin na udzielenie odpowiedzi, nie krótszy niż 3 dni robocze.
3. Wyzierzawiający odrzuci Ofertę, jeżeli Oferent nie spełnia wymagań niezbędnych do udziału w przetargu, określonych w pkt 7 WP, oraz jeżeli Oferta:
 - a) nie odpowiada WP lub nie została uzupełniona w wyznaczonym terminie,
 - b) została złożona po terminie;
 - c) nie została należycie zabezpieczona wadium.
4. Na żądanie Oferenta, którego Oferta została odrzucona, Wyzierzawiający prześle pisemne uzasadnienie swojej decyzji.
5. Kryteriami oceny Ofert w niniejszym postępowaniu są:
 - a) kryterium finansowe tj. wysokość Czynszu oferowanego przez Oferentów. Oferent składa ofertę zapłaty miesięcznego Czynszu netto (zgodnie z definicją zawartą we wzorze umowy dzierżawy), nie niższego jednak niż 4 000, PLN netto (słownie: cztery tysiące złotych);
 - b) kryterium terminu realizacji Inwestycji, który nie może być dłuższy niż 18 miesięcyWagi kryteriów oceny Ofert przedstawiają się następująco:

L.p.	Nazwa kryterium	Znaczenie kryterium (%)
1.	Czynsz (C)	80
2.	Termin realizacji Inwestycji (T)	20

6. Sposób obliczania liczby punktów uzyskanych za kryterium wysokości Czynszu przedstawia się następująco: $A = B + C \times 80$

Przyjmuje się, że 1% = 1 pkt i tak zostanie przeliczona liczba punktów w kryterium Czysznz gdzie:

A – liczba punktów uzyskanych, przez danego Oferenta, za kryterium wysokości zaoferowanego Czysznz;

B – zaoferowany, przez danego Oferenta Czysznz w badanej ofercie (wyrażony w PLN);

C – najwyższy zaoferowany Czysznz (wyrażony w PLN).

7. Ocena złożonych ofert w zakresie kryterium „Termin realizacji Inwestycji” zostanie dokonana na podstawie terminu podanego przez Wykonawcę w Ofercie.

Oferowany termin (w miesiącach)	Ilość punktów
18	0
17 – 15	10
mniej niż 15	20

Przyjmuje się, że 1% = 1 pkt i tak zostanie przeliczona liczba punktów w kryterium „Termin realizacji Inwestycji”. Maksymalna liczba punktów do uzyskania w tym kryterium wynosi 20.

Jeżeli Oferent nie wpisze w Formularzu ofertowym Terminu realizacji Inwestycji przyjmuje się, że zrealizuje Inwestycję w terminie 18 miesięcy i nie zostaną przyznane mu punkty w tym kryterium.

8. W przypadku gdyby Oferent, który złożył Najkorzystniejszą Ofertę w terminie wyznaczonym przez Wyzierżawiającego, nie przystąpił do zawarcia Umowy dzierżawy, Wyzierżawiający zastrzega, iż Umowa dzierżawy zostanie zawarta z Oferentem, którego Oferta otrzymała następną najlepszą ocenę.

14. WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ

- Wyzierżawiający dokona wyboru Oferty, która otrzyma największą liczbę punktów wyliczoną zgodnie ze wzorem: $P = C + T$, gdzie:
P - łączna liczba punktów przyznana ofercie ocenianej
C – liczba punktów przyznana ofercie ocenianej w ramach kryterium „Czysznz”
T – liczba punktów przyznana ofercie ocenianej w ramach kryterium „Termin realizacji Inwestycji”.
- Komisja Przetargowa po zbadaniu wszystkich złożonych w przetargu ofert dokona wyboru Oferty Najkorzystniejszej i wystąpi do Wójta Gminy Cisna o zawarcie umowy dzierżawy z Oferentem, który złożył Ofertę Najkorzystniejszą.
- W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.

4. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Wójta Gminy Cisna. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu.
5. W przypadku wniesienia skargi, wstrzymuje się dalsze czynności związane z przetargiem do czasu je rozpatrzenia i podania do publicznej wiadomości.
6. Wójt Gminy Cisna może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

15. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Wyzierżawiający wymaga od Dzierżawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. Gwarancja należytego wykonania umowy zostanie wniesiona przez Dzierżawcę w formie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia Umowy, jednakże nie później niż do dnia Odbioru Nieruchomości.
3. Szczegóły dotyczące wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy opisane zostały we wzorze umowy dzierżawy nieruchomości – Zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

16. KOMUNIKACJA

1. Wyzierżawiający na swojej stronie internetowej umieszcza ogłoszenie o przetargu, treść WP wraz z załącznikami, pytania oraz odpowiedzi dotyczące WP, a także informacje dotyczące ewentualnej zmiany treści WP. Ponadto, po zakończeniu przetargu, Wyzierżawiający umieści na stronie internetowej jego wyniki. Pozostałe informacje dotyczące przetargu będą przekazywane bezpośrednio zainteresowanym podmiotom w sposób określony poniżej.
2. Osobą upoważnioną do kontaktów z uczestnikami przetargu w sprawach związanych z niniejszym postępowaniem przetargowym jest: Kaczmar Beata.
3. Każdy podmiot zainteresowany udziałem w postępowaniu może, najpóźniej na 7 (siedem) dni przed upływem terminu do składania Ofert, złożyć pisemny wniosek o otrzymywanie korespondencji związanej z przetargiem. Wniosek zawierać powinien co najmniej następujące informacje: nazwa zainteresowanego podmiotu, imię i nazwisko osoby kontaktowej, adres pocztowy, adres poczty elektronicznej, numer telefonu i numer faksu. Złożenie wniosku umożliwi otrzymywanie m.in. treści pytań dotyczących WP oraz odpowiedzi udzielanych przez Wyzierżawiającego.
4. Po upływie terminu składania Ofert, korespondencja będzie prowadzona wyłącznie z Oferentami, którzy złożyli Oferty.
5. Wymiana korespondencji w postępowaniu przetargowym następuje pisemnie oraz za pośrednictwem faksu. Każda ze stron może zgłosić w przesłanym za pośrednictwem

faksu dokumentem żądanie potwierdzenia otrzymania korespondencji. W takim przypadku adresat zobowiązany jest niezwłocznie potwierdzić ten fakt. Zasady dotyczące przekazywania korespondencji faksem nie dotyczą Ofert oraz załączników oraz uzupełnień Ofert. Dokumenty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, należy składać wyłącznie w formie pisemnej.

6. W związku z przygotowaniem Oferty, zainteresowany podmiot może zwrócić się do Wyzierżawiającego o wyjaśnienie istotnych wątpliwości dotyczących treści WP. Wniosek o udzielenie wyjaśnień powinien zawierać zwięzłe uzasadnienie wątpliwości. Wyzierżawiający prześle treść wniosku o wyjaśnienie bez podania źródła zapytania wszystkim podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji związanej z przetargiem. W tym samym trybie Wyzierżawiający przekaze również ewentualne wyjaśnienia. Wyzierżawiający podkreśla, iż ma uprawnienie, lecz nie obowiązek udzielania odpowiedzi na wniosek o udzielenie wyjaśnień. Wnioski o wyjaśnienie mogą być składane najpóźniej na 14 dni przed upływem terminu składania Ofert.
7. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo zmodyfikowania treści WP najpóźniej na 7 dni przed upływem terminu składania Ofert. Jeżeli zmiana nastąpi później i będzie ona istotna, Wyzierżawiający przedłuży termin składania ofert o co najmniej 7 (siedem) dni.
8. Przed upływem terminu do składania Ofert w przetargu, zmiana WP będzie opublikowana na stronie internetowej Wyzierżawiającego oraz przekazana tym zainteresowanym podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji.

17. ZAŁĄCZNIKI

Załącznikami do Warunków Przetargu są:

Załącznik nr 1: Szczegółowe zapisy MPZP

Załącznik nr 3: Wzór umowy dzierżawy wraz z Załącznikami i formularz „Oferta”.

Załącznik nr 3

OFERTA

Oferent

Wójt Gminy Cisna
Cisna 49
38 – 607 Cisna

Nawiązując do przetargu na **dzierżawę nieruchomości niezabudowanej o nr ewid. 211/18, pow. 0,3515 ha, położonej w Wetlinie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW KS1E/00020605/4 („Nieruchomość”)** z przeznaczeniem na wybudowanie obiektu handlowo – usługowego pod sprzedaż detaliczną z dodatkową gamą usług w celu zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej

MY NIŻEJ PODPISANI

działając w imieniu i na rzecz:

1. SKŁADAMY OFERTĘ na dzierżawę ww. Nieruchomości.
2. OFERUJEMY CZYNSZ NAJMU w kwocie netto miesięcznie.
3. OFERUJEMY TERMIN REALIZACJI INWESTYCJI wynoszący miesięcy.

4. OŚWIADCZAMY, że zapoznaliśmy się z Warunkami Przetargu wraz z załącznikami oraz wyjaśnieniami i zmianami WP, przekazanymi przez Wyzierzawiającego i uznajemy się za związanych określonymi w nich postanowieniami i zasadami postępowania.

5. OŚWIADCZAMY, ŻE:

- a) nie ogłoszono upadłości lub nie otwarto w stosunku do nas likwidacji lub upadłości;
- b) nie zalegamy z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne;
- c) posiadamy wymagane przez Wyzierzawiającego co najmniej 3 letnie doświadczenie w prowadzeniu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej działalności, polegającej na sprzedaży detalicznej artykułów żywnościowych i nieżywnościowych w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży co najmniej 300 m².

Nazwa działalności:

.....

- d) prowadzimy minimum 1 sklep wielkopowierzchniowy o powierzchni sprzedaży co najmniej 300 m², z 2 stanowiskami kasowymi, samoobsługowy z artykułami żywnościowymi i nieżywnościowymi.

Nazwa sklepu/sklepów:

.....

Lokalizacja:

.....

6. ZOBOWIĄZUJEMY SIĘ do zagospodarowania Nieruchomości zgodnie z warunkami zawartymi w Załączniku nr 1 do Umowy dzierżawy: „Wymagania Minimalne Zagospodarowania Nieruchomości”

7. OŚWIADCZAMY, że zapoznaliśmy się z postanowieniami określonymi w WP i zobowiązujemy się, w przypadku wyboru naszej Oferty, do zawarcia umowy zgodnej z niniejszą Ofertą, na warunkach określonych we wzorze umowy załączonym do WP, w miejscu i terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

8. UWAŻAMY SIĘ za związanych niniejszą Ofertą przez okres wskazany w WP. Na potwierdzenie powyższego wnieśliśmy wadium w wysokości

9. OFERTĘ niniejszą składamy na _____ stronach.

10. ZAŁĄCZNIKAMI do niniejszej Oferty, stanowiącymi jej integralną część są:

.....
.....
.....

.....
(podpis Oferenta)

**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 - Jadwigi
Leicht
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 gruntowej niezabudowanej o nr ewid. 211/18, pow. 0,3515 ha, położonej w Wetlinie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW KS1E/00020605/4 („Nieruchomość”);*
- 2) *Wydzierżawiający zamierza oddać tę Nieruchomość w dzierżawę celem używania i pobierania pożytków w zamian za zapłatę czynszu oraz uiszczanie innych opłat;*
- 3) *W tym celu Wydzierżawiający 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

Ilekcroć w niniejszej Umowie jest mowa o:

- 1) **Czynszu** – należy przez to rozumieć czynsz, o którym mowa w art. 9.3 Umowy, płatny przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu, 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 zgodne z postanowieniami Umowy, a zwłaszcza jej art. 2.2

- 7) **Nieruchomości** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową niezabudowaną o nr ewid. 211/18, pow. 0,3515 ha, położoną w Wetlinie, dla której 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 Wydierżawiającego. 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 Wydierżawiającego.
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 Wydierżawiającego o znajdujące się w jego (Wydierżawiającego) 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 Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego, w tym zgodę, opinię, akceptację, zatwierdzenie to zobowiązany jest przedstawić Wydzierżawiającemu komplet materiałów potrzebnych do wydania oświadczenia przez Wydzierżawiającego najpóźniej na 14 (czternaście) dni przed datą, w której Dzierżawca oczekuje uzyskać oświadczenie Wydzierżawiającego.
12. Zatwierdzenie przez Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającemu 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. Wydzierżawiającemu 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. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego lub wniesienie do nich zastrzeżeń nie będzie stanowić podstawy odpowiedzialności Wydierżawiającego z jakiegokolwiek tytułu, w szczególności z tytułu wyboru, rodzaju lub sposobu wykonania prac.
20. W związku ze zobowiązaniami określonymi w niniejszym artykule Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiający zgody udzielił - Dzierżawca odpowiada wobec Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego.
4. Przeznaczenie Nieruchomości nie może być w żadnym zakresie, nawet tymczasowo zmieniane, bez zgody Wydierżawiającego, która dla swej ważności wymaga formy

pisemnej. Naruszenie tego zakazu uprawnia Wydzierżawiającego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

ARTYKUŁ 7 – CZAS TRWANIA DZIERŻAWY

1. Niniejsza Umowa została zawarta na czas oznaczony 20 (dwudziestu) 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 10 lat dzierżawy, może złożyć Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego i Dzierżawcę protokołów zdawczo – odbiorczych albo (II) uznania przez Wydzierżawiającego Nieruchomości za odebraną przez Dzierżawcę, zgodnie z art. 8.7.
2. Wydzierżawiający 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 przejęcia Nieruchomości ponosi on odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na jej terenie. Strony ustalają nadto, że wraz z wezwaniem do odbioru Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do bezpośredniego wykazania dokumentami, że Dzierżawca ustanowił na rzecz Wydzierżawiającego 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 Wyzdierżawiający 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, Wyzdierżawiający 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, Wyzdierżawiający 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, Wyzdierżawiający 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, Wyzdierżawiający może dochodzić pełnego odszkodowania na zasadach ogólnych.
9. Jeżeli Wyzdierżawiający 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 Wyzdierżawiający 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 obowiązującej w dniu wykonania czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT.
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 2022 roku w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok 2021. 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 rzeczenie 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 określönemu 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 Czynszowi.
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 Czynszu, 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 prowadzoną 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 sanitarnoepidemiologiczne 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 należytym 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 niewykonywania 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 nastąpi 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 Wydzierżawiającego 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 Wyzierzawiającego. 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 Wyzierzawiającego 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 Wyzierzawiający 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 Wyzierzawiającego 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 Wyzierzawiającego, a jeżeli nie będzie to możliwe, zobowiązuje się dokonać wszelkich czynności celem przeniesienia tych praw na Wyzierzawiającego 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, postępowań, 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 Wydierżawiający 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. Wydzierżawiający 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 Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego - 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 Wydierżawiający 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 któregośkolwiek Etapu przekroczył 21 (dwadzieścia jeden) dni; w takim wypadku Wydierżawiający 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 Wydierżawiający 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 Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiający 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. Upływ 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 Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiający jest uprawniony rozwiązać Umowę na dowolnej z przesłanek. Wydzierżawiający 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 Dierżawcy lub osób przez nich upoważnionych. Dierżawca zostanie zawiadomiony o terminie (data, miejsce i godzina) rozpoczęcia sporządzania protokołu pisemnie najpóźniej na siedem dni przed tym terminem. Strony zgadzają się, że jeżeli Dierżawca nie stawi się w terminie wskazanym w zawiadomieniu, to tym samym nieodwołalnie upoważnia Wydierżawiającego do sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego bez udziału Dierżawcy, lecz z wiążącym dla niego skutkiem.
3. Protokół zdawczo – odbiorczy będzie zawierać opis remontów/przebudów, jakie Dierżawca wykonał oraz powinien przeprowadzić w Nieruchomości w celu doprowadzenia jej do stanu zgodnego z Umową. Dierżawca 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 Dierżawca 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 Dierżawca 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 Dierżawcy. Strony zgadzają się, iż w razie skorzystania przez Wydierżawiającego z powyższego uprawnienia, Dierżawca zwróci Wydierżawiającemu poniesione przez niego wydatki w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia wezwania do zapłaty.
5. Jeżeli Dierżawca nie zwróci Nieruchomości w terminie określonym w art. 24.2. powyżej, Wydierżawiający może żądać od Dierżawcy 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 Dierżawcy pełnego odszkodowania i wydania Nieruchomości.
6. Wraz z przekazaniem Nieruchomości Dierżawca przekaze 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 Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiający nie będzie nalegać na to, aby Dzierżawca ściśle wykonywał poszczególne postanowienia Umowy nie będzie interpretowana, jako zmiana Umowy, zrzeczenie się przez Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego.
2. Strony oświadczają, że adresami właściwymi do doręczeń wszelkich pism lub zawiadomień wymaganych zgodnie z Umową lub w związku z jej wykonaniem są adresy wskazane przez Wydzierżawiającego 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 poświadczeniem 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
 - d) Załącznik nr 4 – Wstępne warunki lokalizacji zjazdu publicznego do działki nr 211/18 wydane przez Kierownika Rejonu Dróg Wojewódzkich w Ustrzykach Dolnych
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.